

לכבוד
מר אריאל הילדסהיימר
מנכ"ל העירייה
כ א נ

ג.נ.,

הנדון: אישור מועצת העיר להסכמים במקרקעין עם חברת חשמל
בנוגע לחדרי טרנספורמציה:

1. בגוש 6584 חלק מחלקה 98
2. בגוש 6584 חלק מחלקה 13

אודה לקבלת אישור מועצת העיר להתקשרות של העירייה עם חברת החשמל בנוגע לחכירה במקרקעין המיועדים למבנה חדרי הטרנספורמציה שבנדון, בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות, והכל כמפורט בחוות דעת המשפטית המצ"ב.

במבד רב,

תהילה סובל, עו"ד
היועצת המשפטית

לכבוד
מר אריאל הילדסהיימר, מנכ"ל העירייה
וחברי מועצת העיר
כ.א.ן
א.ג.ג.,

**הנדון: חוות דעת משפטית בנוגע לאישור מועצת העיר
להסכמים בנוגע לחדרי טרנספורמציה
בגוש 6584 חלק מחלקה 98 ו-בגוש 6584 חלק מחלקה 13**

להלן חוות דעת משפטית בנוגע לעניין שבנדון:

- א. מקרקעין בגוש 6584 חלק מחלקה 98 ו-בגוש 6584 חלק מחלקה 13, עתידים להירשם ע"ש עיריית רעננה במסגרת רע/2012 ומיועדים לחדרי טרנספורמציה תת קרקעיים.
- ב. במסגרת זו, יש צורך בהתקשרות בין העירייה לחברת החשמל, באופן שחברת החשמל מקבלת את זכויות חכירה בחדר תת קרקע בשטח של כ 56.25 מ"ר (כל אחד), לרבות זכויות חזקה ושימוש ברצועות הקרקע הנדרשות לשם התקנת, אחזקת והפעלת המתקן, כנגד תשלום רכיב הקרקע ורכיב הבניה.
- ג. בנוגע להתקשרות עם חברת החשמל יצויין כי על פי סעיף 3 (2) (ב) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח - 1987, העירייה רשאית להתקשר בחוזה ללא מכרז אם המדובר בחוזה לפיו "המקרקעין מועברים לחברת החשמל לשם הקמת מיתקן חשמל הדרוש, לדעת מועצת העירייה, כדי להבטיח אספקת חשמל לעיר, בתנאי שהשטח המועבר לא יעלה על 100 מ"ר לכל מיתקן וכי הקמת המיתקן תואמת את התוכניות החלות על המקום לפי דיני התכנון והבניה".
- ד. מצורף נוסח שני ההסכמים בין חברת החשמל לעירייה, על נספחיהם.
- ה. לאור האמור לעיל, ובהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות, נודה לקבלת אישור מועצת העיר להתקשרויות אלה במקרקעין. יצוין כי משעיריית רעננה הינה כיום עירייה איתנה, אין צורך באישור משרד הפנים.

בכבוד רב,
תהילה סגובל-עוזי
היועצת המשפטית



אגף רשת דן והחוף
מס' תיק בנפת שרון : 226.30053
שם ת"ט : שכונת המאה 3
מס' הזמנה : 300725201
גוש : 6584 חלקה : 13 מגרש : 4005
רעננה : כתובת :

ח ו ז ה

שנחתם ביום _____ לחודש _____ שנת 2023

- ב י ן :** עיריית רעננה, מספר 500287008
שכתובתה לצורך חוזה זה
רחוב אחוזה 103, רעננה
(שתקרא להלן: "העירייה" ו/או "המועצה")
- מ צ ד א ח ד**
- ל ב י ן :** חברת החשמל לישראל בע"מ
חברה ציבורית הרשומה בישראל ח.צ. 52-0000472
שכתובתה לצורכי חוזה זה
רחוב אנילביץ 56 תל אביב
(שתקרא להלן: "החברה")
- מ צ ד ש נ י**

- והואיל (1)** והעירייה מצהירה בזאת כי הינה הזכאית להירשם כבעלים של המקרקעין הנמצאים ברעננה (זאת על פי תקנות 36 (ו) (7) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) והתב"ע החלה), הרשומים בלשכת רישום המקרקעין כחלקה 13 בגוש 6584 מגרש 4005 (המקרקעין הנ"ל יקראו להלן: "המגרש") לפי תכנית מספר רע/2012 (המקרקעין הנ"ל יקראו להלן: "המגרש");
- והואיל (2)** ויזמים, בונים/בנו על המגרש ו/או על מגרשים סמוכים, בניין/ים המיועד לשמש למגורים (להלן: "הבניין");
- והואיל (3)** והעירייה הזמינה מן החברה, בהזמנת חיבור שמספרה 300725201 חיבור חשמל לבניין ממערכת אספקת החשמל של החברה, לשם מתן אספקת חשמל לבניין (להלן: "ההזמנה");
- והואיל (4)** ולצורך מתן אספקת החשמל לבניין בהיקף שצוין בהזמנה, נדרש חדר לחברה, שיהיה בבעלותה ובשליטתה הבלעדית, בו יותקנו אמצעי השנאה ומתקני חשמל, והכל בהתאם לאמות המידה שנקבעו על ידי רשות החשמל (להלן: אמות המידה);
- והואיל (5)** ולצורך מתן אספקת חשמל בנתה העירייה באמצעות קבלן מטעמה חדר בתת הקרקע של שצ"פ במגרש מס' 4005 בשטח של כ- 56.25 מ"ר שגבולותיו מסומנים באדום בנספח ב' לחוזה זה, הידוע בשם "ת"ט שכונת המאה 3" (להלן: "החדר"). החדר ישמש לצרכי תחנת טרנספורמציה (המגרש והבניין הכולל את החדר יקראו להלן ביחד: "הנכס");
- והואיל (6)** והעירייה מוסמכת (לאחר שתירשם כבעלים) להעביר לחברה את זכויות החכירה בחדר ולתת לחברה את יתר הזכויות כמפורט להלן בחוזה זה בכפוף לאישור מועצה
- והואיל (7)** והעירייה מצהירה בקשר לחדר כי לאחר רישומה כבעלים לא יהא כל חוב, משכנתא, עיקול, שעבוד, זכות צד ג' אחרת כלשהי או תביעה מכל מין וסוג שהיא, ולקבל מהעירייה את יתר הזכויות הנזכרות בגוף החוזה שלהלן;
- והואיל (8)** וברצון החברה לקנות זכויות חכירה מהוונות בחדר לצורך התקנת, אחזקת והפעלת מתקני טרנספורמציה כשהוא נקי מכל חוב, משכנתא, עיקול, שעבוד, זכות צד ג' אחרת כלשהי או תביעה מכל מין וסוג שהיא, ולקבל מהעירייה את יתר הזכויות הנזכרות בגוף החוזה שלהלן וכן את שירותי הבניה של החדר;
- והואיל (9)** וברצון העירייה להעביר לחברה את זכויות החכירה המהוונות בחדר וזכויות הבניה ולתת לחברה את יתר הזכויות המפורטות בגוף החוזה שלהלן ובנספחי;
- והואיל (10)** וידוע לצדדים כי חוזה זה טעון אישור המועצה ברוב חבריה בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות (להלן: "הפקודה") ואינו טעון אישור שר הפנים בהתאם לפרסום הכרזת הרשות כאיתנה וככל שמונה לרשות המקומית חשב מלווה, טעון גם את אישורו.
- והואיל (11)** והצדדים מבקשים לעגן את כל ההסכמות ביניהם בחוזה מפורט בכתב;

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא ונספחים**
- 1.1 המבוא לחוזה זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה ומחייבים את הצדדים.
- 1.2 ואלה נספחי החוזה:
- נספח "א" - נסח רישום של החלקה/ות בהן מצוי המגרש ועותק מהתב"ע לעניין זכויות העירייה
- נספח "א1" - החלטת מועצה מיום _____.
- נספח "ב" - תרשים סביבה של החדר, ובו סימון של החדר, זכויות מעבר וגישה ותוואי כבלים
- נספח "ג" - בקשה לרישום הערת אזהרה/ בקשה לרישום הערה לפי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011. נספח "ד" - בקשה למחיקת הערת אזהרה
2. **החכירה**
- 2.1 העירייה מתחייבת בזה להחכיר לחברה זכויות חכירה מהוונות בחדר והחברה מתחייבת בזה לחכור את זכויות החכירה המהוונות בחדר מהעירייה, הכל בהתאם להוראות חוזה זה לתקופת חכירה של 25 שנה שתחילתה ממועד חתימת הסכם זה (להלן: "**תקופת החכירה הראשונה**"), לאחר שהעירייה תירשם כבעלים במגרש;
- 2.2 ניתנת בזאת לחברה אופציה להארכת תקופת החכירה הראשונה בשתי תקופות נוספות של 10 שנים כל אחת (להלן: "**תקופות הארכה**"), כפי שיפורט להלן:
- 2.3 החברה תפנה לעירייה 18 חודשים לפני תום תקופת החכירה הראשונה או השניה בבקשה למימוש אופציית ההארכה עפ"י הסכם זה, ותצרף לבקשה חוות דעת שלה ו/או מטעמה באשר לנחיצות החדר והצורך במימוש תקופת הארכה (או תקופת הארכה הנוספת, לפי העניין). העירייה תשיב לחברה בתוך 3 חודשים מעת קבלת הבקשה כאמור.
- 2.4 מועצת העיר תאשר את ההארכה המבוקשת, אלא אם סברה כי אין נחיצות לחדר, על אף חוות הדעת מטעם החברה, שאז העירייה תפנה לרשות החשמל לקבלת הכרעה סופית לגבי המשך ההתקשרות. החלטת רשות החשמל תחייב את שני הצדדים.
- 2.5 למען הסר ספק, יובהר כי הזכויות המוענקות לחברה עפ"י חוזה זה הינן למטרת אספקת חשמל בלבד בהתאם לדין החל על החברה ולרישונה (להלן: "**מטרת החכירה**").
- תקופה החכירה הראשונה ותקופות הארכה, ככל שימומשו, יכוננו להלן ביחד: "**תקופת החכירה**".
- 2.6 במידה שהחברה תיאלץ/תידרש להעתיק את החדר במהלך תקופת החכירה וזאת מכל סיבה שהיא הנובעת מהעירייה, לרבות סירוב העירייה לאשר את תקופות הארכה בניגוד לעמדת רשות החשמל, העירייה מתחייבת לשאת בכל העלויות לצורך פירוק החדר והתשתית בהתאם לאמות המידה, וכן מתחייבת העירייה למצוא מקום חלופי לחדר לצורך המשך אספקת החשמל עפ"י ההזמנה. במקרה כזה, ייחתם נספח תיקון להסכם ובו יפורטו פרטי החדר החלופי, ויתר תנאי ההסכם זה יחולו על החדר החלופי בהתאמה, כפוף לאישור לפי סעיף 188 לפקודת העיריות. מובהר כי החברה לא תעתיק החדר אלא לאחר התקיימות כל התנאים האמורים, באופן ובתנאים שיסוכמו בין הצדדים בכתב, וכך שתישמר רציפות האספקה לצרכנים. במידה והעתקת החדר תהיה ביוזמת החברה, החברה מתחייבת לשאת בכל העלויות העתקה והצבת חדר אחר.
- 2.7 במקרה בו החברה תיאלץ להעתיק את החדר מסיבות שאינן נובעות מהעירייה, תנאי העתקת החדר הוא מציאת מקום חלופי לחדר באחריות צד ג' וכן פתיחת הזמנה להעתקה בחברת החשמל ע"י צד ג'. מובהר כי החברה לא תפנה את החדר אלא בכפוף לעמידה בכל התנאים כאמור ובכל מקרה העירייה לא תישא בעלויות העתקת החדר. העירייה תסייע לצד ג' ו/או לחברה, במידת האפשר ומבלי שיהא בכך כדי לחייב אותה בענין, למציאת מקום חלופי כאמור.

2.8 מובהר כי בסיום תקופת החכירה, וכן ככל שהחברה לא ביקשה לממש את תקופת הארכה (כולן או חלקן), וכן אם העיריה סברה כי אין נחיצות לחדר ועמדתה התקבלה ע"י רשות החשמל, החברה תישא בכל ההוצאות הנדרשות לצורך פירוק החדר והתשתית ובאחריותה לאתר מקום חלופי לצידוד.

3. השימוש בחדר וסיום מוקדם

החברה רשאית להשתמש בחדר רק למטרת החכירה.

החברה מצהירה ומסכימה לכך, שככל שלא יהיה צורך בחדר למטרת החכירה, היא תודיע על כך לעירייה מוקדם ככל הניתן ותפסיק להשתמש בחדר למטרת חדרי טרנספורמציה ו/או לא תזדקק לחדר וההסכם יובא לידי סיום. העיריה תשיב לחברה חלק יחסי של דמי החכירה לתקופה (מתוך תקופת החכירה הראשונה) אשר טרם נוצלה.

4. הצהרת העירייה

4.1 העירייה מצהירה ומאשרת בזה כדלקמן:

4.1.1 כי לצורך חיבור הבניין לרשת החשמל קיבלה מידי החברה מפרט טכני, ובנתה/בונה את החדר על פיו ועל פי היתר בניה שניתן כדין על ידי הרשות המוסמכת לכך, לרבות עמידה בהוראות חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו-2006.

4.1.2 כי אין כל מניעה התלויה בה או לפי כל דין לקיום התחייבויותיה כלפי החברה על פי החוזה, כפוף לצורך באישור מועצה והשלמת רישום הבעלות על שם העיריה.

4.1.3 כי עד לרישום זכויות החברה בחדר, תדאג כי לחברה תהיינה זכויות חזקה ושימוש ייחודיים לצורך שימוש בחדר למטרת החכירה.

4.2 החברה מצהירה, מתחייבת ומאשרת בזה כדלקמן:

4.2.1 כי ידוע לחברה שהיא רשאית להשתמש בנכס אך ורק למטרת החכירה ובהתאם להוראות חוזה זה וכי אסור לחברה לעשות שימוש בחדר לכל מטרה אחרת שהיא.

4.2.2 כי בדקה את החדר תכנונית אדריכלית ומצאה אותו מתאים לצרכיה, וכי היא מוותרת על כל טענה בעניין למעט טענה למעט פגם או מום נסתר וקונסטרוקציה.

4.2.3 כי אין כל מניעה התלויה בה או לפי כל דין לקיום התחייבויותיה כלפי העירייה על פי החוזה.

4.2.4 כי בחכירת הנכס ורישום הזכויות בו על שמה אין היא רוכשת זכויות בניה עתידיות כלשהן, גם אם אלה מוקנות למגרש והיא מוותרת ויתור מלא ומוחלט על כל זכות כאמור.

החברה נותנת לעירייה בחתימתה על חוזה זה את הסכמתה לכל שימוש שהוא שתבקש העירייה לעשות, בכל זכויות בניה שהן במגרש, בין קיימות ובין עתידיות, והיא מתחייבת שלא להתנגד לבניה שתבקש העירייה לבנות במגרש, ובלבד שהשימוש נעשה כדין, וכן שלא תהיה בכך משום פגיעה בחדר ו/או בשימוש בחדר כאמור בסעיף 3 לעיל ו/או בזכויות החברה על פי חוזה זה ונספחיו ו/או זכויות החברה עפ"י הדין החל עליה מתוקף היותה ספק חשמל.

5. מסירת החזקה

5.1 במעמד חתימת חוזה זה העירייה מוסרת את החזקה המלאה והייחודית בחדר לחברה והחברה מקבלת לידיה את החזקה בחדר מידי העירייה (להלן: "יום המסירה").

5.2 כל פעולות של הנחת כבלים ו/או שימוש בזכות המעבר והגישה ו/או שימוש בחדר כאמור שנעשו ע"י החברה בנכס, על פי האמור להלן בסעיף 8, לפני יום המסירה בפועל, יראו אותן כאילו נעשו בידיעתה ובהסכמתה של העירייה בלבד שתואמו מראש עם העיריה ו/או מי מטעמה.

6.

6 - אחריות העירייה

6.1 העירייה תישא באחריות לטיב החומרים ולאיכות הבניה של החדר, בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973 והתקנות על פיו, החל מיום המסירה.

6.2 נתגלה ליקוי בטיב החומרים ו/או באיכות הבניה של החדר ו/או כל ליקוי אחר שבאחריות הקבלן (להלן: "הליקוי") תודיע על כך החברה בהקדם לעירייה.

6.3 העירייה מתחייבת לתקן כל ליקוי שבאחריותה כאמור בסעיף 6.1 לעיל, וזאת תוך זמן סביר בנסיבות העניין, ובהתאם להוראות הביצוע הטכניות והמקצועיות של החברה. לא תיקנה העירייה את הליקוי כאמור, תהיה החברה רשאית, לאחר מתן התראה בכתב של 15 ימים שלא נענתה, לבצע את התיקון הנדרש על חשבונה של העירייה, והעירייה מתחייבת להחזיר לחברה את הוצאות התיקון, מיד עם דרישתה הראשונה. מוסכם בזה, כי חשבון שיוגש ע"י החברה יהווה ראיה לכאורה לגבי ההוצאות.

6.4 על אף האמור בסעיף 6.3 לעיל, תיקונים שיש לבצעם בדחיפות על מנת למנוע פגיעה בגוף או בנפש, או שהם הכרחיים להמשך אספקת חשמל לצרכנים, יבוצעו ע"י החברה מיידית, על חשבון העירייה. הודעה על כך תימסר לעירייה בהקדם האפשרי. העירייה מתחייבת בנסיבות אלו להחזיר לחברה את הוצאות התיקון, מיד עם דרישתה הראשונה. מוסכם בזה, כי חשבון שיוגש ע"י החברה יהווה ראיה לכאורה לגבי ההוצאות.

ב6 - אחריות החברה

6.5 כל ליקוי שיגרם בחדר הנובע מפעולה, מעשה ו/או מחדל של החברה בשימוש בחדר ובאחזקתו, יחול תיקונו על החברה (למעט הליקויים האמורים בסעיף 6.1) ויעשה על חשבונה, ככל שיש צורך בתיקון.

6.6 א. החברה מתחייבת לבצע את העבודות ולהקים את המתקנים בחדר בהתאם לדין ולתקנים המחייבים, לרבות כל היתר נדרש. מוסכם בזאת כי החברה תבצע בעצמה ועל חשבונה כל שינוי אשר יידרש במבנה החדר ו/או הנכס על מנת להתאימו להוראות כל דין אשר יחול החל ממועד סיום האחריות כאמור בסעיף 6.1 ולא תהיה לה כל טענה ו/או דרישה בקשר עם כך.

ב. החברה מתחייבת לתחזק החדר והמתקנים שימצאו בו. כן מתחייבת החברה לנעול את החדר על מנת למנוע כניסת אנשים בלתי מורשים.

ג. החברה מתחייבת לפעול בהתאם להוראות חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו-2006 והתקנות על פיו.

ד. החדר, המתקנים המצויים בו והעבודות המבוצעות בו ו/או שיבוצעו בו יהיו מבוטחים כנדרש לפי הנסיבות במסגרת הביטוחים הנערכים לרכוש החברה על ידי החברה ולשיקול דעתה.

ה. החברה מתחייבת לתקן על חשבונה ועל אחריותה תוך זמן סביר כל נזק שיגרם לנכס עקב ביצוע עבודות על ידה בחדר ו/או בנכס ו/או בצנרת, להשיב את המצב לקדמותו ולהימנע ככל הניתן מגרימת נזק לנכס ו/או לשימוש בו, על פי כל דין.

7. רישום החברה כבעלת זכויות חכירה בחדר

7.1 החברה תדאג לרשום את זכויות החכירה בחדר על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין לאחר קבלת אישור המועצה להסכם זה ורישום המגרש ע"ש העירייה. ככל ומדובר ברשות איתנה – ומיד לאחר השלמת רישום המגרש ע"ש העירייה, רשאית החברה לפעול מיידית לרישום זכויות החכירה ו/או רישום הערת אזהרה מיד לאחר חתימת הסכם זה ואישור מועצת העיר (ככל וטרם התקבל). על אף האמור לעיל, ניתן בזאת לחברה אישור לרשום הערת אזהרה לאחר השלמת רישום המגרש ע"ש העירייה. החברה תפקיד בידי העירייה בקשה חתומה למחיקת הערת אזהרה, בנוסח המצ"ב כנספח ד'. ככל שהחווה לא יאושר ע"י המועצה, תפעל העירייה לביטול הערת האזהרה בכפוף להתראה בכתב לחברה של 21 ימים מראש.

העירייה תפעל לקבלת אישורו של המועצה לחווה זה, באופן שיאפשר רישום הזכויות החכירה כאמור.

בזמן רישום זכויות החכירה בחדר על שם החברה, כאמור לעיל, יהיה החדר חופשי מכל עיקול, משכנתא או זכות כלשהי לצד שלישי.

7.2 העירייה מתחייבת לחתום לחברה על כל מסמך נדרש לצורך רישום חכירה, רישום הערת אזהרה או רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב – 2011 (להלן: "תקנות הרישום") בדבר יעוד החדר (ככל שיהיה צורך וככל שהעירייה תידרש לחתום על בקשה זו) לאחר השלמת רישום המגרש ע"ש העירייה וזאת תוך 14 ימים מיום דרישת החברה ולאחר חתימת ההסכם והשלמת הרישום כאמור.

7.3 החברה מתחייבת להמציא לעירייה אישור על ביצוע פעולות הרישום.

- 7.4 הוראות חוזה זה יהיו תנאי החכירה ויצורפו לשטר החכירה.
- 7.5 החברה רשאית לרשום לזכותה זיקת הנאה בגין הזכויות להנחת כבלים, המעבר והגישה במקרקעין, בהתאם לאמור בסעיף 8 להלן ועפ"י התוואי המסומן בתשריט המהווה נספח ב' לחוזה. הצורך ברישום יעשה לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ועל חשבונה, וזאת במקרים חריגים בלבד בהם יש חשש לקושי תפעולי ובטיחותי.
- 7.6 למען הסר ספק, החברה תישא בכל ההוצאות הכרוכות לצורך רישום החכירה, ו/או הערות לרבות הכנת המסמכים, תוכניות המדידה וכן כל מסמך אחר הנדרש לצורך רישום כאמור ובתשלום אגרות והיטלים והוצאות הקשורות ברישומים. העירייה מתחייבת לאחר השלמת הרישום ע"ש העירייה לחתום על כל מסמך וכן להמציא כל מסמך הנדרש לצורך רישום החכירה וההערות בכפוף לכל דין ולשתף פעולה עם כל גורם לביצוע הרישומים הנ"ל.

8. זכות להנחת כבלים, מעבר וגישה

- 8.1 העירייה נותנת בזה לחברה זכות להניח כבלי חשמל ואביזרים וכל ציוד נלווה בצנרת, שבתחום הנכס, ומסומנת בצבע צהוב בנספח ב' המצורף לחוזה (להלן: "הצנרת"). החברה תהיה רשאית להחזיק את כבלי החשמל והאביזרים בצנרת, לתחזקם להוציאם, לשנותם, לתקנם, להחליפם ו/או להוסיף עליהם בכל עת לפי הנדרש ו/או לעשות כל עבודה אחרת בצנרת כפי שתמצא לנחוץ (להלן: "הנחת כבלים") הכל בכפוף לאמור בסעיף 6.6 לעיל, בשינויים המחויבים.
- 8.2 העירייה נותנת בזה לחברה, לעובדיה, לשליחיה, לקבלניה, ולכל בא כוח אחר מטעמה, זכות מעבר חופשי וגישה חופשית, ברגל וברכב כבד, יום ולילה ובכל עת, אל החדר וכן אל הצנרת וכן אל פיר/ פתח להורדת ציוד, וזאת דרך המעבר המסומן בנספח ב' בצבע כחול (להלן: "המעבר והגישה").
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במסגרת שימושה בזכות המעבר והגישה רשאית החברה להעביר טרנספורטורים (שמשקלם עשוי להגיע ל- 5 טון כל אחד (ואף יותר), וכן לבצע התקנה, החזקה והפעלה של מתקני חשמל בחדר ועבודות בקשר לכך, שינויים ו/או תיקונים פנימיים בחדר ו/או במתקני החשמל שבו, וכן להניח כבלים וזאת בתנאי שבכל מקרה שהחברה תבצע עבודות ו/או תיקונים כאמור לעיל היא תחזיר מיד עם סיום העבודות את מצב רצועת הקרקע לקדמותו על חשבונה ותתקן על חשבונה כל נזק שיגרם, אם יגרם, בגין העבודות הנ"ל. החברה תפעל בהתאם לכל דין בכל הקשור לביצוע עבודות על ידה.
- 8.3 העירייה מתחייבת כדלקמן:
- א. לא להניח ולא להרשות לאחר להניח חומרים או חפצים כלשהם בקרבת החדר בתוואי המעבר והגישה אל החדר, וכן לא לחסום או להפריע את המעבר והגישה, והעירייה נותנת בזה לחברה את הזכות והרשות לסלק את החומרים או החפצים כנ"ל על חשבונה במקרה של הפרת ההתחייבות האמורה.
- ב. כל עבודות בנין או עבודות אחרות בקרבת החדר שיבוצעו על ידי העירייה או עבורה, יוצאו לפועל ככל האפשר באופן המונע כל נזק, הפסד או הפרעה לחדר ו/או למיתקן או ציוד כלשהו של החברה וכי עבודות כאלו לא יפריעו למעבר ו/או להפעלת מתקני החשמל של החברה.
- מקום שבו יש חשש כי העבודות יגרמו נזק או הפסד או הפרעה כאמור לעיל, יתואמו העבודות טרם ביצוען עם החברה.
- ג. לא לבצע - בלי הסכמתה המוקדמת בכתב של החברה - עבודה כל שהיא של בניה, הריסה, תיקון או חפירת תעלות, חפירת בורות או נטיעת עצים - במרחק של פחות מ- 1.5 מטר מהחדר ו/או מהצנרת, ולא לבצע נטיעת יתדות מתכת ו/או וווים ו/או מסמרים וכיוצא ב/או כל עבודה אחרת בצנרת ובקירות החדר.
- ד. במידה והעירייה תפר התחייבות מהתחייבויותיה כמפורט בסעיף זה, מתחייבת העירייה לפצות את החברה על כל נזק או הפסד שייגרמו לה, זאת לאחר שהחברה נתנה לעירייה הודעה לסילוק מוקדמת בכתב של 14 יום, והעירייה לא עשתה כן תוך המועד הקבוע בדרישה, וזאת למעט במקרים של סכנה בטיחותית מיידית לגוף ו/או לרכוש.

9. התמורה

- 9.1 בכפוף לתנאים המפורטים להלן, תשלם החברה תמורת ביצוע התחייבויות העירייה עפ"י חוזה זה סך כולל של 350,829.50 ₪ (ובמילים: שלוש מאות וחמישים אלף שמונה מאות עשרים ותשעה ₪ וחמישים אגורות בלבד) בצירוף מס ערך מוסף כדין (להלן: "התמורה") וזאת על פי שנקבע על ידי רשות החשמל המעודכן למועד החתימה על מועד זה, על פי הפירוט כדלקמן:

- סך של 14,030.10 ₪ בגין רכיב הקרקע ל- 3 שנאים
 סך של 336,829.50 ₪ בגין רכיב הבניה ל- 3 שנאים
 (התמורה בגין רכיב הקרקע והתמורה בגין רכיב הבניה ייקראו להלן: "התמורה")
- 9.2 תשלום התמורה לעירייה יבוצע תוך 30 יום ממועד מילוי כל התנאים שלהלן, לפי המאוחר מביניהם, לחשבון בנק מס' 405228 סניף 423 בבנק מזרחי טפחות בע"מ על שם העירייה.
 ואלה התנאים לביצוע התשלום בהתאם לחוזה:
- א. החדר נמסר לחברה.
 ב. תשלום מלוא הסכומים הנדרשים במסגרת ההזמנה.
 ג. קבלת אישור מועצה (נספח א'1).
 ד. דרישת תשלום מפורטת. טופס דיווח עסקת אקראי מקורי ומשולם יומצא תוך 14 ימים ממועד קבלת התמורה.
 ה. (1) המצאת אישור על ניהול ספרים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס) התשל"ו - 1976, המצאת אישור כדין מאת רשויות המס לניכוי מס או פטור מניכוי מס במקור. במועד תשלום התמורה, תנכה החברה מס בשיעור הקבוע בדין.
 ו. המצאת טופס פרטי בנק מלא וחתום לצורך העברה בנקאית + צילום המחאה עם פרטי החשבון / אישור הבנק לניהול החשבון.
 ז. העתק פרסום הכרזת הרשות כאיתנה (לצורך תשלום בגין רכיב הקרקע בלבד). מובהר כי התשלום תמורה בגין רכיב הבניה אין צורך בהצגת אישור שר הפנים / פרסום הכרזת הרשות כאיתנה.
- 9.3 מוסכם על העירייה כי ככל שמשרד הפנים ו/או מועצת העיר יסרבו לאשר את החוזה, מתחייבת העירייה להשיב לחברה את רכיב הבניה ששולם לה עפ"י המחירון שיהיה קיים באותה עת.
- 9.4 התמורה הנוכרת עבור רכיב הקרקע ורכיב הבניה לעיל מהווה את התמורה המלאה והיחידה עבור כל ההתחייבויות, הזכויות ושאר ההנאות אשר העירייה התחייבה לתת לחברה לפי חוזה זה.
10. **מיסים, היטלים ותשלומי חובה**
- 10.1 העירייה מצהירה ומתחייבת, כי תישא בתשלום המלא של מס שבח מקרקעין ו/או מס הכנסה והיטל השבחה אם יחולו על נשוא החוזה.
- 10.2 הואיל והעירייה, כרשות מקומית, פטורה מתשלום מס שבח לפי סעיף 72 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג-1963, אין צורך בתשלום מקדמה לפי תיקון מס' 70 לחוק זה.
- 10.3 החברה בלבד תישא בתשלום מס רכישה החל לגבי חכירת החדר.
- 10.4 לאחר ביצוע הדיווח לרשות המסים כל צד יעביר לצד השני את פרטי הדיווח ואת מספר השומה. מוסכם בזה בין הצדדים כי העירייה תשלם את כל המסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים (לרבות היטל השבחה בין אם הוצאה דרישה לתשלום ובין אם עדיין לא) וכל יתר תשלומי החובה השוטפים מכל מין וסוג שהוא, לרבות בגין עבודות הפיתוח שביצוען יידרש לשם הקמת החדר בהתאם להיתר ולתנאיו, החלים לגבי הנכס ו/או החדר ו/או הבניין מטעם הממשלה ו/או כל רשות אחרת לרבות רמ"י, וזאת עד ליום המסירה. מיום המסירה ואילך ישולמו המסים שלעיל ע"י החברה, למעט תשלומי החובה שכלולים בתנאי היתר או מתחייבים מתנאיו.
- 10.5 החברה תישא בתשלום הוצאות רישום החדר הכוללות, לפי העניין: אגרות רישום; חלקה היחסי בגין הוצאות רישום הבית המשותף; הוצאות בגין הכנת תשריט לרישום זיקת הנאה; הוצאות בגין רישום החכירה.
11. **חתימה על מסמכים דרושים**
- הצדדים מתחייבים לחתום על כל המסמכים שיהיו דרושים לשם ביצועו של חוזה זה, להמציא כל אישור שיידרש על ידי הרשויות המוסמכות בקשר עם העסקה נשוא חוזה זה ולהופיע בכל משרד מוסד ו/או בכל מקום אחר ובפני כל גורם אחר לרבות רמ"י, והכל לשם ביצועו של חוזה זה בהתאם ללוח הזמנים הקבוע בו.

- 12. המחאת זכות**
- 12.1 צד לחוזה לא ימחה ו/או יסב ו/או יעביר ו/או ישעבד, באופן מלא, או חלקי, לאחר, את החוזה או ההזמנה או כל חיוב ו/או זכות ו/או טובת הנאה הכלולים בהם, ללא קבלת הסכמתו המפורשת של הצד השני לחוזה בכתב ומראש (למעט האמור בס"ק 12.4 להלן או חיוב שהיה קיים עובר למועד החתימה על חוזה זה). צד לא יסרב להמחאה כאמור אלא מטעמים סבירים וענייניים.
- 12.2 המחאה ו/או הסבה ו/או שיעבוד שלא ניתנה להם הסכמה כאמור, יהיו בטלים ומבוטלים ואותו צד ימשיך להיות חייב בהתחייבויות מכוח החוזה.
- 12.3 האמור לעיל בס"ק 12.1, 12.2 אינו מונע מהעירייה לבצע עסקאות בנכס (למעט בחדר), ובלבד שזכויותיה של החברה לפי חוזה זה לא תפגענה, וכן לא ימנע מהעירייה להסב את התחייבויותיה וזכויותיה עפ"י חוזה זה לתאגיד עירוני בשליטת העירייה. יחד עם זאת, במקרה בו הסבה כאמור לא כוללת זכויות קנייניות, העירייה תמשיך לחוב כלפי החברה בהתאם לחוזה זה.
- 12.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהיה רשאית להמחות ו/או להסב ו/או להעביר ו/או לשעבד את החוזה או כל חיוב ו/או זכות ו/או טובת הנאה הכלולים בו לחברת בת, או לחברה קשורה (כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968) של החברה וכן תהא רשאית להמחות ו/או להסב ו/או להעביר ו/או לשעבד את החוזה או כל חיוב ו/או זכות ו/או טובת הנאה הכלולים בו, לכל גורם, במקרה של שינוי ו/או פיצול מבני או מכירת נכסים של החברה, המתחייב על פי הוראות כל דין ובכלל זה, הוראות חוק משק החשמל, תשנ"ו - 1996 ו/או הוראות חוק החברות הממשלתיות, תשל"ה - 1975 ו/או החלטות ממשלה ו/או הסכם עם המדינה ו/או על פי הנחיית רגולטור מוסמך ו/או המבוצעים באישורו. מובהר כי חוזה זה מחייב את העירייה ו/או מי שיבוא תחתיה על פי סעיף זה.
- 13. ויתור**
- שום ויתור, הימנעות מפעולה או מתן ארכה מצד אחד למשנהו ו/או אי שימוש בזכות מהזכויות המוקנות לו בחוזה, לא ייחשב כויתור על זכויותיו ולא יהווה תקדים ולא ישמש מניעה לכל תביעה או טענה מצדו, אלא אם נעשה הדבר בכתב.
- 14. תרופות**
- 14.1 מבלי לפגוע בכל הוראה אחרת של החוזה - בכל מקרה של הפרת החוזה או תנאי מתנאיו על ידי מי מהצדדים תחולנה הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א - 1970 (להלן: "חוק התרופות").
- 14.2 הפרה של סעיפים 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12 ו-14 תהווה הפרה יסודית כהגדרתה בסעיף ב' לחוק התרופות, על כל המשתמע מכך.
15. חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה (ואישור עירייה איתנה).
- 16. שונות**
- 16.1 הסכם זה יהיה כפוף להוראות חוק משק החשמל, התשנ"ו - 1996, אמות המידה שהותקנו מכוחו ע"י רשות החשמל, וכן לכל הוראות חוק, דין, נוהל, והחלטות ממשלה או כל רשות מוסמכת שהיא שיחולו ביחס להתקשרויות מסוג זה החלות על החברה או על העירייה.
- 16.2 כל הוראה מהוראות חוזה זה אינה באה לגרוע מהוראה אחרת של החוזה, כי אם להוסיף עליה.
- 16.3 כל האמור בחוזה על נספחיו בלשון יחיד אף הרבים במשמע וכן להפך.
- 16.4 מוסכם בזה בין הצדדים כי כותרות הסעיפים נועדו לשם נוחיות והתמצאות בחוזה בלבד, כי אין הן מהוות חלק מהחוזה גופו ואין לעשות בהן שימוש לצורך פירוש החוזה או תנאי מתנאיו.
- 16.5 חוזה זה משקף את כל ההסכמות, ההבטחות והמצגים שבין הצדדים, ואין כל תוקף להבטחות, מצגים או הסכמות שאינן כלולות בחוזה זה, על נספחיו. יחד עם זאת, אין בחוזה כדי לפגוע או לשנות כל סיכום בכתב בנושא טכני במסגרת ההזמנה.

16.6 כל שינוי להסכם זה ייעשה בכתב ובחתימת הצדדים.

16.7 כל הודעה בכתב שתשלח לאחד מן הצדדים בדואר רשום, תחשב כאילו הגיעה לצד אליו נשלחה בתום שלושה ימי עסקים מעת מסירתה למשלוח, ואולם על אף האמור מוסכם בזאת כי ימים שאינם ימי עבודה במשרדי החברה (לרבות ימי שביתה, חול המועד סוכות, פסח וכל חופשה מאורגנת אחרת) לא יחשבו לצורך זה כימי עסקים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

חברת החשמל לישראל בע"מ

העירייה / מועצה

חשב מלווה לרשות המקומית
(ככל שמונה)

אישור עורך דין

אני הח"מ _____, עו"ד מ.ר. _____ מרחוב _____ מאשר בזה כי החתימה לעיל היא החתימה של הי"ה _____, והי"ה _____ אשר הינם מורשי חתימה כדין של עיריית _____ הנני מאשר כי זיהיתי את הי"ה _____ לפי ת.ז. מס' _____ וכי הנ"ל חתם על חוזה זה בשם העירייה לאחר שהבין את תוכנו ומשמעותו וכי קיבל ממני כל הסבר ו/או הבהרה שדרש.

עו"ד,

תאריך

אישור עורך דין

אני הח"מ _____, עו"ד מ.ר. _____ מרחוב _____ מאשר בזה כי החתימה לעיל היא החתימה של הי"ה _____, אשר הינם מורשה חתימה כדין של חברת החשמל. הנני מאשר כי זיהיתי את הי"ה _____ המוכרים לי אישית וכי הנ"ל חתם על חוזה זה חברת החשמל לאחר שהבין את תוכנו ומשמעותו וכי קיבל ממני כל הסבר ו/או הבהרה שדרש.

עו"ד,

תאריך

בקשה למחיקת הערת אזהרה – נספח ד'**מדינת ישראל****משרד המשפטים / אגף רישום והסדר מקרקעין****לשכת רישום המקרקעין בתל אביב**

שטר מס' _____

בקשה לביטול הערת אזהרהלפי סעיף 132 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969

אנו הח"מ:

| | | |
|------------------|------------------|-------------------------------|
| 520000472 | מספר חברה | חברת החשמל לישראל בע"מ |
| מס' זיהוי | סוג זיהוי | שם משפחה / שם פרטי / שם תאגיד |

מבקשים בזה לבטל את הערת האזהרה שנרשמה לטובתנו בלשכת רישום המקרקעין

לפי שטר מס' _____ מתאריך _____ בגוש _____

| חלקה | | תת חלקה | | על הזכויות של: | |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|----------------|-----------|
| שם משפחה / שם פרטי | סוג זיהוי | מס' זיהוי | מס' זיהוי | מס' זיהוי | מס' זיהוי |
| | | | | | |
| | | | | | |

חברת החשמל לישראל בע"מ, ח"פ 520000472

חותמת וחתימה של מורשי החתימה+חותמת חברה

אימות חתימה ע"י עו"ד או רשם

אני מעיד כי היום התייצבו/ לפניי המבקש/ים הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות הפעולה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם.

| | | |
|-------|-------------------|-------|
| _____ | _____ | _____ |
| תאריך | חותמת (שם וכתובת) | חתימה |

חברת החשמל לישראל בע"מ

אני הח"מ, מצהיר כי בדקתי את מסמכי התאגיד:

הנדרשים בהתאם להוראות תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-

520000472 מס' תאגיד:

2011, וכי הבקשה הוגשה כדין.

| | | |
|-------|-------------------------------|-------|
| _____ | _____ | _____ |
| תאריך | חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת) | חתימה |

מספר תעודת זהות

9067111111111

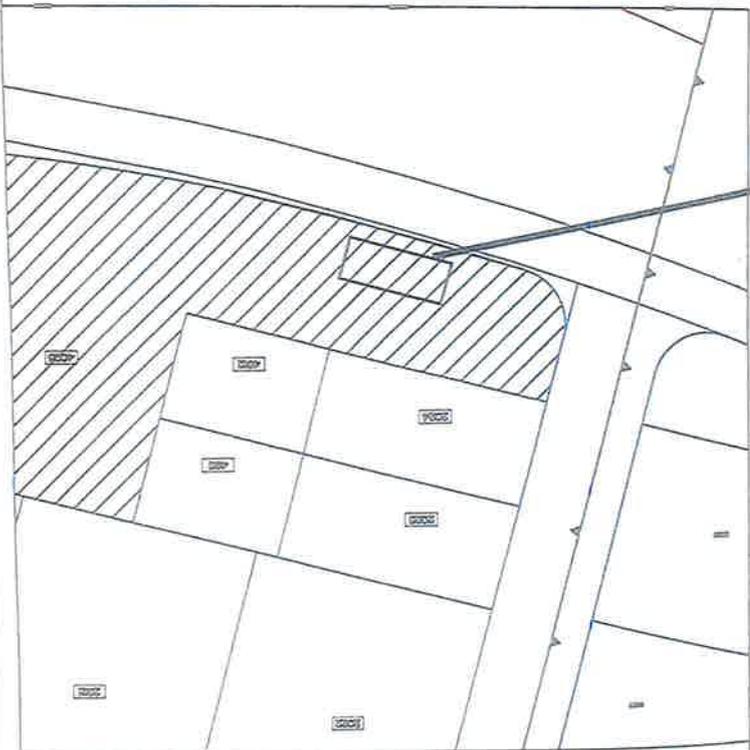
מספר תעודת זהות

8901

שם

מספר תעודת זהות: 9067111111111
שם: אריאל אריאל אריאל
תאריך לידה: 15.05.2023
מספר תעודת זהות: 8901
שם: אריאל אריאל אריאל
תאריך לידה: 18.07.2022
מספר תעודת זהות: 1250
שם: אריאל אריאל אריאל

מספר תעודת זהות

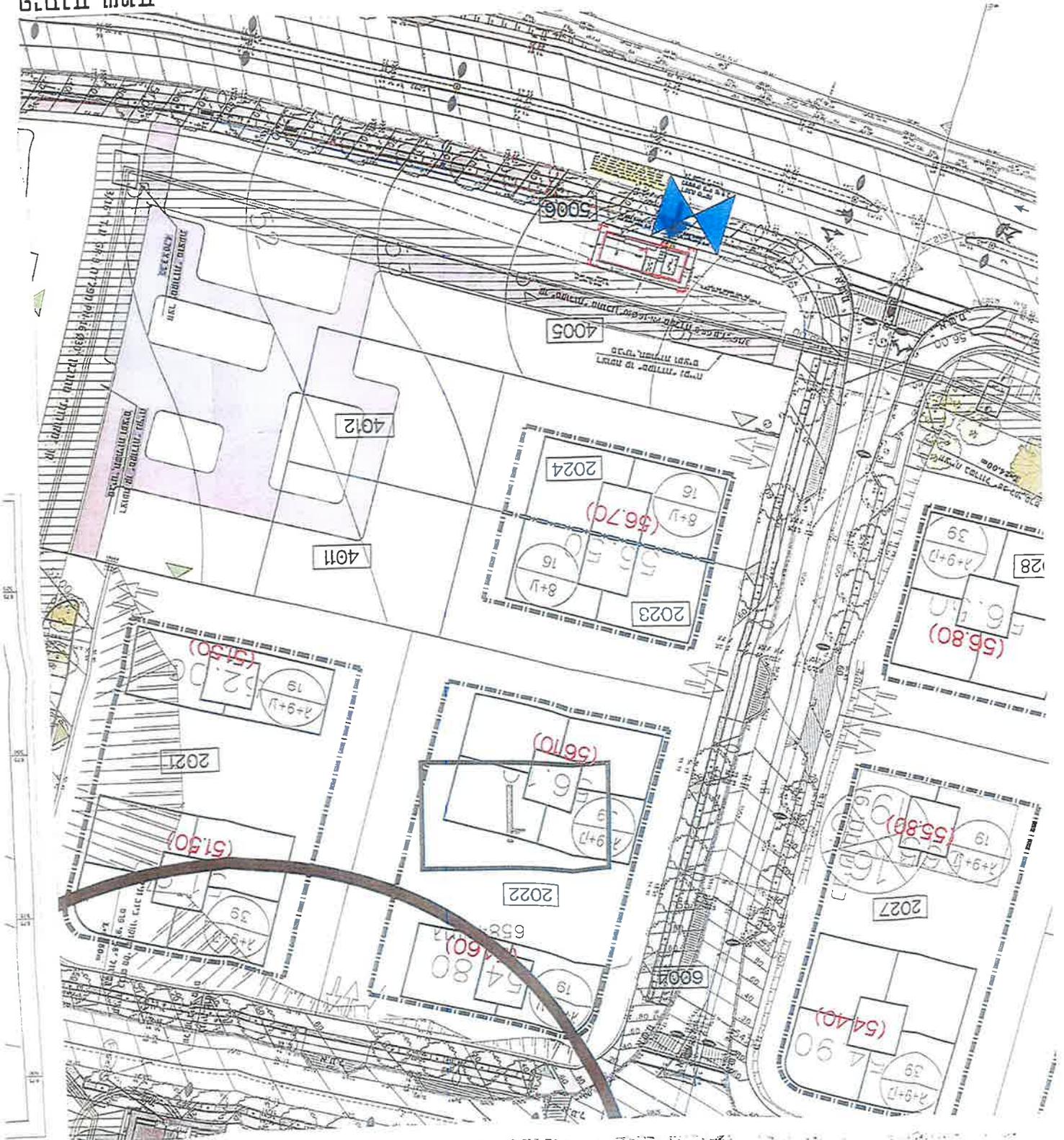


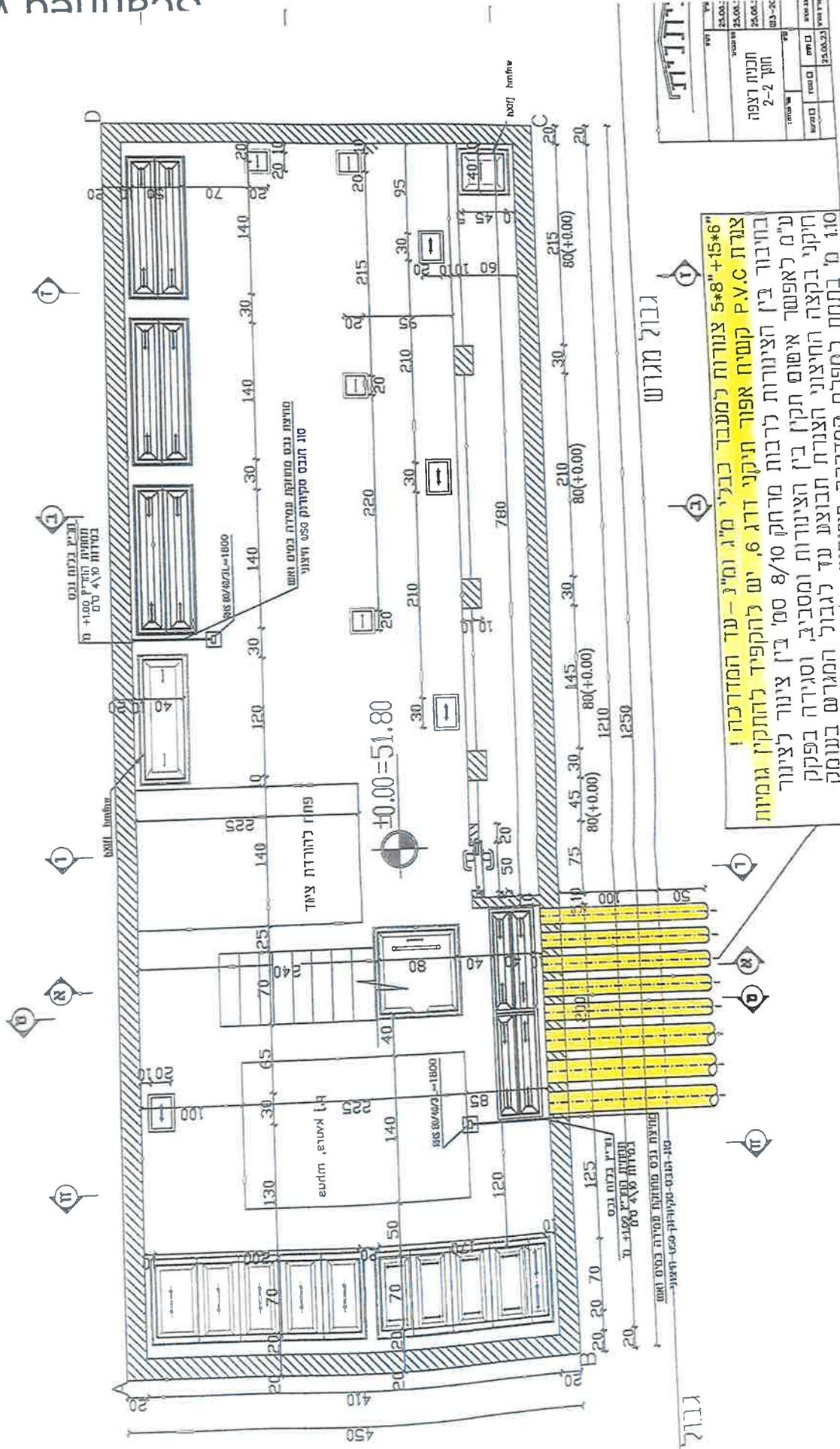
מספר תעודת זהות: 11250
שם: אריאל אריאל אריאל

מספר תעודת זהות: 1614/2019
שם: אריאל אריאל אריאל
תאריך לידה: 15.05.2023

מספר תעודת זהות

1:250:1779
1779 1779





גבול מדרג

צורת P.V.C קשיח אפור חיקני דרג 6, יש להקפיד להתקין גומיות בחיבור בין הצינורות לרבות מרחק 8/10 סמ' בין צינור לצינור ע"מ לאפשר איטום תקין בין הצינורות ומסביבם וסגירה בפקק חיקני בקצה החיצוני הצנרת חבוצע עד לגבול המדרגש בעומק 110 מ' בתחת למפלס המדוכה בשיפוע כלפי חוץ-ראו פרט

גבול מדרג

ח ו ז ה

שנחתם ביום _____ לחודש _____ שנת 2023

ב י ן : עיריית רעננה, מספר 500287008
שכתובתה לצורך חוזה זה
רחוב אחוזה 103, רעננה
(שתקרא להלן: "העירייה" ו/או "המועצה")
מצד אחד

ל ב י ן : חברת החשמל לישראל בע"מ
חברה ציבורית הרשומה בישראל ח.צ. 52-0000472
שכתובתה לצורכי חוזה זה
רחוב אנילביץ 56 תל אביב
(שתיקרא להלן: "החברה")
מצד שני

הואיל (1) והעירייה מצהירה בזאת כי הינה הזכאית להירשם כבעלים של המקרקעין הנמצאים ברעננה (זאת על פי תקנות 36 (ו) (7) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) והתב"ע החלה), הרשומים בלשכת רישום המקרקעין כחלקה 98 בגוש 6584 מגרש 4002 (המקרקעין הנ"ל יקראו להלן: "המגרש") לפי תכנית מספר רע/2012 (המקרקעין הנ"ל יקראו להלן: "המגרש");

והואיל (2) ויזמים, בונים/בנו על המגרש ו/או על מגרשים סמוכים, בניינים המיועד לשמש למגורים (להלן: "הבניין");

והואיל (3) והעירייה הזמינה מן החברה, בהזמנת חיבור שמספרה שובל 300725158 חיבור חשמל לבניין ממערכת אספקת החשמל של החברה, לשם מתן אספקת חשמל לבניין (להלן: "ההזמנה");

והואיל (4) ולצורך מתן אספקת החשמל לבניין בהיקף שצוין בהזמנה, נדרש חדר לחברה, שיהיה בבעלותה ובשליטתה הבלעדית, בו יותקנו אמצעי השנאה ומתקני חשמל, והכל בהתאם לאמות המידה שנקבעו על ידי רשות החשמל (להלן: אמות המידה);

והואיל (5) ולצורך מתן אספקת חשמל בנתה העירייה באמצעות קבלן מטעמה חדר בתת הקרקע של שצ"פ במגרש מס' 4002 בשטח של כ- 56.25 מ"ר שגבולותיו מסומנים באדום בנספח ב' לחוזה זה, הידוע בשם "ת"ט שכונת המאה 1" (להלן: "החדר"). החדר ישמש לצרכי תחנת טרנספורמציה (המגרש והבניין הכולל את החדר יקראו להלן ביחד: "הנכס");

והואיל (6) והעירייה מוסמכת (לאחר שתרשם כבעלים) להעביר לחברה את זכויות החכירה בחדר ולתת לחברה את יתר הזכויות כמפורט להלן בחוזה זה בכפוף לאישור מועצה

והואיל (7) והעירייה מצהירה בקשר לחדר כי לאחר רישומה כבעלים לא יהא כל חוב, משכנתא, עיקול, שעבוד, זכות צד ג' אחרת כלשהי או תביעה מכל מין וסוג שהיא, ולקבל מהעירייה את יתר הזכויות הנזכרות בגוף החוזה שלהלן;

והואיל (8) וברצון החברה לקנות זכויות חכירה מהוונות בחדר לצורך התקנת, אחזקת והפעלת מתקני טרנספורמציה כשהוא נקי מכל חוב, משכנתא, עיקול, שעבוד, זכות צד ג' אחרת כלשהי או תביעה מכל מין וסוג שהיא, ולקבל מהעירייה את יתר הזכויות הנזכרות בגוף החוזה שלהלן וכן את שירותי הבניה של החדר;

והואיל (9) וברצון העירייה להעביר לחברה את זכויות החכירה המהוונות בחדר וזכויות הבניה ולתת לחברה את יתר הזכויות המפורטות בגוף החוזה שלהלן ובנספחיו;

והואיל (10) וידוע לצדדים כי חוזה זה טעון אישור המועצה ברוב חבריה בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות (להלן: "הפקודה") ואינו טעון אישור שר הפנים בהתאם לפרסום הכרזות הרשות כאיתנה וככל שמונה לרשות המקומית חשב מלווה, טעון גם את אישורו.

והואיל (11) והצדדים מבקשים לעגן את כל ההסכמות ביניהם בחוזה מפורט בכתב;

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא ונספחים**
- 1.1 המבוא לחוזה זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה ומחייבים את הצדדים.
- 1.2 ואלה נספחי החוזה:
- נספח "א" - נסח רישום של החלקה/ות בהן מצוי המגרש ועותק מהתב"ע לעניין זכויות העירייה
- נספח "א1" - החלטת מועצה מיום _____.
- נספח "ב" - תרשים סביבה של החדר, ובו סימון של החדר, זכויות מעבר וגישה ותוואי כבלים
- נספח "ג" - בקשה לרישום הערת אזהרה/ בקשה לרישום הערה לפי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.
- נספח "ד" - בקשה למחיקת הערת אזהרה
2. **החכירה**
- 2.1 העירייה מתחייבת בזה להחכיר לחברה זכויות חכירה מהוונות בחדר והחברה מתחייבת בזה לחכור את זכויות החכירה המהוונות בחדר מהעירייה, הכל בהתאם להוראות חוזה זה לתקופת חכירה של 25 שנה שתחילתה ממועד חתימת הסכם זה (להלן: "תקופת החכירה הראשונה"), לאחר שהעירייה תירשם כבעלים במגרש;
- 2.2 ניתנת בזאת לחברה אופציה להארכת תקופת החכירה הראשונה בשתי תקופות נוספות של 10 שנים כל אחת (להלן: "תקופות ההארכה"), כפי שיפורט להלן:
- 2.3 החברה תפנה לעירייה 18 חודשים לפני תום תקופת החכירה הראשונה או השניה בבקשה למימוש אופציית ההארכה עפ"י הסכם זה, ותצרף לבקשה חוות דעת שלה ו/או מטעמה באשר לנחיצות החדר והצורך במימוש תקופת ההארכה (או תקופת ההארכה הנוספת, לפי העניין). העירייה תשיב לחברה בתוך 3 חודשים מעת קבלת הבקשה כאמור.
- 2.4 מועצת העיר תאשר את ההארכה המבוקשת, אלא אם סברה כי אין נחיצות לחדר, על אף חוות הדעת מטעם החברה, שאז העירייה תפנה לרשות החשמל לקבלת הכרעה סופית לגבי המשך ההתקשרות. החלטת רשות החשמל תחייב את שני הצדדים.
- 2.5 למען הסר ספק, יובהר כי הזכויות המוענקות לחברה עפ"י חוזה זה הינן למטרת אספקת חשמל בלבד בהתאם לדין החל על החברה ולרישונה (להלן: "מטרת החכירה").
- תקופה החכירה הראשונה ותקופות הארכה, ככל שימומשו, יכונן להלן ביחד: "תקופת החכירה".
- 2.6 במידה שהחברה תיאלץ/תידרש להעתיק את החדר במהלך תקופת החכירה וזאת מכל סיבה שהיא הנובעת מהעירייה, לרבות סירוב העירייה לאשר את תקופות ההארכה בניגוד לעמדת רשות החשמל, העירייה מתחייבת לשאת בכל העלויות לצורך פירוק החדר והתשתית בהתאם לאמות המידה, וכן מתחייבת העירייה למצוא מקום חלופי לחדר לצורך המשך אספקת החשמל עפ"י ההזמנה. במקרה כזה, ייחתם נספח תיקון להסכם ובו יפורטו פרטי החדר החלופי, ויתר תנאי ההסכם זה יחולו על החדר החלופי בהתאמה, כפוף לאישור לפי סעיף 188 לפקודת העיריות. מובהר כי החברה לא תעתיק החדר אלא לאחר התקיימות כל התנאים האמורים, באופן ובתנאים שישוכמו בין הצדדים בכתב, וכך שתישמר רציפות האספקה לצרכנים. במידה והעתקת החדר תהיה ביוזמת החברה, החברה מתחייבת לשאת בכל העלויות העתקה והצבת חדר אחר.
- 2.7 במקרה בו החברה תיאלץ להעתיק את החדר מסיבות שאינן נובעות מהעירייה, תנאי העתקת החדר הוא מציאת מקום חלופי לחדר באחריות צד ג' וכן פתיחת הזמנה להעסקה בחברת החשמל ע"י צד ג'. מובהר כי החברה לא תפנה את החדר אלא בכפוף לעמידה בכל התנאים כאמור ובכל מקרה העירייה לא תישא בעלויות העתקת החדר. העירייה תסייע לצד ג' ו/או לחברה, במידת האפשר ומבלי שיהא בכך כדי לחייב אותה בענין, למציאת מקום חלופי כאמור.
- 2.8 מובהר כי בסיום תקופת החכירה, וכן ככל שהחברה לא ביקשה לממש את תקופת הארכה (כולן או חלקן), וכן אם העירייה סברה כי אין נחיצות לחדר ועמדתה התקבלה ע"י רשות החשמל, החברה תישא בכל ההוצאות הנדרשות לצורך פירוק החדר והתשתית ובאחריותה לאתר מקום חלופי לצידוד.

3. **השימוש בחדר וסיום מוקדם**
 החברה רשאית להשתמש בחדר רק למטרת החכירה.
 החברה מצהירה ומסכימה לכך, שככל שלא יהיה צורך בחדר למטרת החכירה, היא תודיע על כך לעירייה מוקדם ככל הניתן ותפסיק להשתמש בחדר למטרת חדרי טרנספורמציה ו/או לא תזדקק לחדר וההסכם יובא לידי סיום. העירייה תשיב לחברה חלק יחסי של דמי החכירה לתקופה (מתוך תקופת החכירה הראשונה) אשר טרם נוצלה.

4. **הצהרת העירייה**
 4.1 העירייה מצהירה ומאשרת בזה כדלקמן:
 4.1.1 כי לצורך חיבור הבניין לרשת החשמל קיבלה מידי החברה מפרט טכני, ובנתה/בונה את החדר על פיו ועל פי היתר בניה שניתן כדין על ידי הרשות המוסמכת לכך, לרבות עמידה בהוראות חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו-2006.
 4.1.2 כי אין כל מניעה התלויה בה או לפי כל דין לקיום התחייבויותיה כלפי החברה על פי החוזה, כפוף לצורך באישור מועצה והשלמת רישום הבעלות על שם העירייה.
 4.1.3 כי עד לרישום זכויות החברה בחדר, תדאג כי לחברה תהיינה זכויות חזקה ושימוש ייחודיים לצורך שימוש בחדר למטרת החכירה.

- 4.2 החברה מצהירה, מתחייבת ומאשרת בזה כדלקמן:
 4.2.1 כי ידוע לחברה שהיא רשאית להשתמש בנכס אך ורק למטרת החכירה ובהתאם להוראות חוזה זה וכי אסור לחברה לעשות שימוש בחדר לכל מטרה אחרת שהיא.
 4.2.2 כי בדקה את החדר תכנונית אדריכלית ומצאה אותו מתאים לצרכיה, וכי היא מוותרת על כל טענה בעניין למעט טענה למעט פגם או מום נסתר וקונסטרוקציה.
 4.2.3 כי אין כל מניעה התלויה בה או לפי כל דין לקיום התחייבויותיה כלפי העירייה על פי החוזה.
 4.2.4 כי בחכירת הנכס ורישום הזכויות בו על שמה אין היא רוכשת זכויות בניה עתידיות כלשהן, גם אם אלה מוקנות למגרש והיא מוותרת ויתור מלא ומוחלט על כל זכות כאמור.
 החברה נותנת לעירייה בחתימתה על חוזה זה את הסכמתה לכל שימוש שהוא שתבקש העירייה לעשות, בכל זכויות בניה שהן במגרש, בין קיימות ובין עתידיות, והיא מתחייבת שלא להתנגד לבניה שתבקש העירייה לבנות במגרש, ובלבד שהשימוש נעשה כדין, וכן שלא תהיה בכך משום פגיעה בחדר ו/או בשימוש בחדר כאמור בסעיף 3 לעיל ו/או בזכויות החברה על פי חוזה זה ונספחיו ו/או זכויות החברה עפ"י הדין החל עליה מתוקף היותה ספק חשמל.

5. **מסירת החזקה**
 5.1 במעמד חתימת חוזה זה העירייה מוסרת את החזקה המלאה והייחודית בחדר לחברה והחברה מקבלת לידיה את החזקה בחדר מידי העירייה (להלן: "יום המסירה").
 5.2 כל פעולות של הנחת כבלים ו/או שימוש בזכות המעבר והגישה ו/או שימוש בחדר כאמור שנעשו ע"י החברה בנכס, על פי האמור להלן בסעיף 8, לפני יום המסירה בפועל, יראו אותן כאילו נעשו בידיעתה ובהסכמתה של העירייה בלבד שתואמו מראש עם העירייה ו/או מי מטעמה.

6. **א6 - אחריות העירייה**
 6.1 העירייה תישא באחריות לטיב החומרים ולאיכות הבניה של החדר, בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973 והתקנות על פיו, החל מיום המסירה.
 6.2 נתגלה ליקוי בטיב החומרים ו/או באיכות הבניה של החדר ו/או כל ליקוי אחר שבאחריות הקבלן (להלן: "הליקוי") תודיע על כך החברה בהקדם לעירייה.

- 6.3 העירייה מתחייבת לתקן כל ליקוי שבאחריותה כאמור בסעיף 6.1 לעיל, וזאת תוך זמן סביר בנסיבות העניין, ובהתאם להוראות הביצוע הטכניות והמקצועיות של החברה. לא תיקנה העירייה את הליקוי כאמור, תהיה החברה רשאית, לאחר מתן התראה בכתב של 15 ימים שלא נענתה, לבצע את התיקון הנדרש על חשבונה של העירייה, והעירייה מתחייבת להחזיר לחברה את הוצאות התיקון, מיד עם דרישתה הראשונה. מוסכם בזה, כי חשבון שיוגש ע"י החברה יהווה ראיה לכאורה לגבי ההוצאות.
- 6.4 על אף האמור בסעיף 6.3 לעיל, תיקונים שיש לבצעם בדחיפות על מנת למנוע פגיעה בגוף או בנפש, או שהם הכרחיים להמשך אספקת חשמל לצרכנים, יבוצעו ע"י החברה מיידית, על חשבון העירייה. הודעה על כך תימסר לעירייה בהקדם האפשרי. העירייה מתחייבת בנסיבות אלו להחזיר לחברה את הוצאות התיקון, מיד עם דרישתה הראשונה. מוסכם בזה, כי חשבון שיוגש ע"י החברה יהווה ראיה לכאורה לגבי ההוצאות

ב6 - אחריות החברה

- 6.5 כל ליקוי שיגרם בחדר הנובע מפעולה, מעשה ו/או מחדל של החברה בשימוש בחדר ובאחזקתו, יחול תיקונו על החברה (למעט הליקויים האמורים בסעיף 6.1) ויעשה על חשבונה, ככל שיש צורך בתיקון.
- 6.6 א. החברה מתחייבת לבצע את העבודות ולהקים את המתקנים בחדר בהתאם לדין ולתקנים המחייבים, לרבות כל היתר נדרש. מוסכם בזאת כי החברה תבצע בעצמה ועל חשבונה כל שינוי אשר יידרש במבנה החדר ו/או הנכס על מנת להתאימו להוראות כל דין אשר יחול החל ממועד סיום האחריות כאמור בסעיף 6.1 ולא תהיה לה כל טענה ו/או דרישה בקשר עם כך.
- ב. החברה מתחייבת לתחזק החדר והמתקנים שימצאו בו. כן מתחייבת החברה לנעול את החדר על מנת למנוע כניסת אנשים בלתי מורשים.
- ג. החברה מתחייבת לפעול בהתאם להוראות חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו-2006 והתקנות על פיו.
- ד. החדר, המתקנים המצויים בו והעבודות המבוצעות בו ו/או שיבוצעו בו יהיו מבוטחים כנדרש לפי הנסיבות במסגרת הביטוחים הנערכים לרכוש החברה על ידי החברה ולשיקול דעתה.
- ה. החברה מתחייבת לתקן על חשבונה ועל אחריותה תוך זמן סביר כל נזק שיגרם לנכס עקב ביצוע עבודות על ידה בחדר ו/או בנכס ו/או בצנרת, להשיב את המצב לקדמותו ולהימנע ככל הניתן מגרימת נזק לנכס ו/או לשימוש בו, על פי כל דין.

7. רישום החברה כבעלת זכויות חכירה בחדר

- 7.1 החברה תדאג לרשום את זכויות החכירה בחדר על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין לאחר קבלת אישור המועצה להסכם זה ורישום המגרש ע"ש העירייה. ככל ומדובר ברשות איתנה – ומיד לאחר השלמת רישום המגרש ע"ש העירייה, רשאית החברה לפעול מיידית לרישום זכויות החכירה ו/או רישום הערת אזהרה מיד לאחר חתימת הסכם זה ואישור מועצת העיר (ככל וטרם התקבל). על אף האמור לעיל, ניתן בזאת לחברה אישור לרשום הערת אזהרה לאחר השלמת רישום המגרש ע"ש העירייה, החברה תפקיד בידי העירייה בקשה חתומה למחיקת הערת אזהרה, בנוסח המצ"ב כנספח ד'. ככל שהחווה לא יאושר ע"י המועצה, תפעל העירייה לביטול הערת האזהרה בכפוף להתראה בכתב לחברה של 21 ימים מראש.
- העירייה תפעל לקבלת אישורו של המועצה לחווה זה, באופן שיאפשר רישום הזכויות החכירה כאמור.
- בזמן רישום זכויות החכירה בחדר על שם החברה, כאמור לעיל, יהיה החדר חופשי מכל עיקול, משכנתא או זכות כלשהי לצד שלישי.
- 7.2 העירייה מתחייבת לחתום לחברה על כל מסמך נדרש לצורך רישום חכירה, רישום הערת אזהרה או רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב – 2011 (להלן: "תקנות הרישום") בדבר יעוד החדר (ככל שיהיה צורך וככל שהעירייה תידרש לחתום על בקשה זו) לאחר השלמת רישום המגרש ע"ש העירייה וזאת תוך 14 ימים מיום דרישת החברה ולאחר חתימת ההסכם והשלמת הרישום כאמור.
- 7.3 החברה מתחייבת להמציא לעירייה אישור על ביצוע פעולות הרישום.

- 7.4 הוראות חוזה זה יהוו תנאי החכירה ויצורפו לשטר החכירה.
- 7.5 החברה רשאית לרשום לזכותה זיקת הנאה בגין הזכויות להנחת כבלים, המעבר והגישה במקרקעין, בהתאם לאמור בסעיף 8 להלן ועפ"י התוואי המסומן בתשריט המהווה נספח ב' לחוזה. הצורך ברישום יעשה לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ועל חשבונה, וזאת במקרים חריגים בלבד בהם יש חשש לקושי תפעולי ובטיחותי.
- 7.6 למען הסר ספק, החברה תישא בכל ההוצאות הכרוכות לצורך רישום החכירה, ו/או הערות לרבות הכנת המסמכים, תוכניות המדידה וכן כל מסמך אחר הנדרש לצורך רישום כאמור ובתשלום אגרות והיטלים והוצאות הקשורות ברישומים. העירייה מתחייבת לאחר השלמת הרישום ע"ש העירייה לחתום על כל מסמך וכן להמציא כל מסמך הנדרש לצורך רישום החכירה וההערות בכפוף לכל דין ולשתף פעולה עם כל גורם לביצוע הרישומים הנ"ל.

8. זכות להנחת כבלים, מעבר וגישה

- 8.1 העירייה נותנת בזה לחברה זכות להניח כבלי חשמל ואביזרים וכל ציוד נלווה בצנרת, שבתחום הנכס, ומסומנת בצבע צהוב בנספח ב' המצורף לחוזה (להלן: "הצנרת"). החברה תהיה רשאית להחזיק את כבלי החשמל והאביזרים בצנרת, לתחזקם להוציאם, לשנותם, לתקנם, להחליפם ו/או להוסיף עליהם בכל עת לפי הנדרש ו/או לעשות כל עבודה אחרת בצנרת כפי שתמצא לנחוץ (להלן: "הנחת כבלים") הכל בכפוף לאמור בסעיף 6.6 לעיל, בשינויים המחוייבים.
- 8.2 העירייה נותנת בזה לחברה, לעובדיה, לשליחיה, לקבלניה, ולכל בא כוח אחר מטעמה, זכות מעבר חופשי וגישה חופשית, ברגל וברכב כבד, יום ולילה ובכל עת, אל החדר וכן אל הצנרת וכן אל פיר/ פתח להורדת ציוד, וזאת דרך המעבר המסומן בנספח ב' בצבע כחול (להלן: "המעבר והגישה").
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במסגרת שימושה בזכות המעבר והגישה רשאית החברה להעביר טרנספורטורים (שמשקלם עשוי להגיע ל- 5 טון כל אחד (ואף יותר), וכן לבצע התקנה, החזקה והפעלה של מתקני חשמל בחדר ועבודות בקשר לכך, שינויים ו/או תיקונים פנימיים בחדר ו/או במתקני החשמל שבו, וכן להניח כבלים וזאת בתנאי שבכל מקרה שהחברה תבצע עבודות ו/או תיקונים כאמור לעיל היא תחזיר מיד עם סיום העבודות את מצב רצועת הקרקע לקדמותו על חשבונה ותתקן על חשבונה כל נזק שייגרם, אם יגרם, בגין העבודות הנ"ל. החברה תפעל בהתאם לכל דין בכל הקשור לביצוע עבודות על ידה.
- 8.3 העירייה מתחייבת כדלקמן:
- א. לא להניח ולא להרשות לאחר להניח חומרים או חפצים כלשהם בקרבת החדר בתוואי המעבר והגישה אל החדר, וכן לא לחסום או להפריע את המעבר והגישה, והעירייה נותנת בזה לחברה את הזכות והרשות לסלק את החומרים או החפצים כנ"ל על חשבונה במקרה של הפרת ההתחייבות האמורה.
- ב. כל עבודות בנין או עבודות אחרות בקרבת החדר שיבוצעו על ידי העירייה או עבורה, יוצאו לפועל ככל האפשר באופן המונע כל נזק, הפסד או הפרעה לחדר ו/או למיתקן או ציוד כלשהו של החברה וכי עבודות כאלו לא יפריעו למעבר ו/או להפעלת מתקני החשמל של החברה.
- מקום שבו יש חשש כי העבודות יגרמו נזק או הפסד או הפרעה כאמור לעיל, יתואמו העבודות טרם ביצוען עם החברה.
- ג. לא לבצע - בלי הסכמתה המוקדמת בכתב של החברה - עבודה כל שהיא של בניה, הריסה, תיקון או חפירת תעלות, חפירת בורות או נטיעת עצים - במרחק של פחות מ- 1.5 מטר מהחדר ו/או מהצנרת, ולא לבצע נטיעת יתדות מתכת ו/או וווים ו/או מסמרים וכיוצא ב' ו/או כל עבודה אחרת בצנרת ובקירות החדר.
- ד. במידה והעירייה תפר התחייבות מהתחייבויותיה כמפורט בסעיף זה, מתחייבת העירייה לפצות את החברה על כל נזק או הפסד שייגרמו לה, זאת לאחר שהחברה נתנה לעירייה הודעה לסילוק מוקדמת בכתב של 14 יום, והעירייה לא עשתה כן תוך המועד הקבוע בדרישה, וזאת למעט במקרים של סכנה בטיחותית מיידית לגוף ו/או לרכוש.

9. התמורה

- 9.1 בכפוף לתנאים המפורטים להלן, תשלם החברה תמורת ביצוע התחייבויות העירייה עפ"י חוזה זה סך כולל של 350,829.50 ₪ (ובמילים: שלוש מאות וחמישים אלף שמונה מאות עשרים

ותשעה שו וחמישים אגורות בלבד) בצירוף מס ערך מוסף כדין (להלן: "התמורה") וזאת על פי שנקבע על ידי רשות החשמל המעודכן למועד החתימה על מועד זה, על פי הפירוט כדלקמן:

סך של 14,030.10 ₪ בגין רכיב הקרקע ל-3 שנאים

סך של 336,829.50 ₪ בגין רכיב הבניה ל-3 שנאים

(התמורה בגין רכיב הקרקע והתמורה בגין רכיב הבניה ייקראו להלן: "התמורה")

9.2 תשלום התמורה לעירייה יבוצע תוך 30 יום ממועד מילוי כל התנאים שלהלן, לפי המאוחר מביניהם, לחשבון בנק מס' 405228 סניף 423 בבנק מזרחי טפחות בע"מ על שם העירייה.

ואלה התנאים לביצוע התשלום בהתאם לחוזה:

- א. החדר נמסר לחברה.
- ב. תשלום מלוא הסכומים הנדרשים במסגרת ההזמנה.
- ג. קבלת אישור מועצה (נספח א'1).
- ד. דרישת תשלום מפורטת. טופס דיווח עסקת אקראי מקורי ומשולם יומצא תוך 14 ימים ממועד קבלת התמורה.
- ה. (1) המצאת אישור על ניהול ספרים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס) התשל"ו - 1976, המצאת אישור כדין מאת רשויות המס לניכוי מס או פטור מניכוי מס במקור. במועד תשלום התמורה, תנכה החברה מס בשיעור הקבוע בדין.
- ו. המצאת טופס פרטי בנק מלא וחתום לצורך העברה בנקאית + צילום המחאה עם פרטי החשבון / אישור הבנק לניהול החשבון.
- ז. העתק פרסום הכרזת הרשות כאיתנה (לצורך תשלום בגין רכיב הקרקע בלבד). מובהר כי התשלום תמורה בגין רכיב הבניה אין צורך בהצגת אישור שר הפנים / פרסום הכרזת הרשות כאיתנה.

9.3 מוסכם על העירייה כי ככל שמשרד הפנים ו/או מועצת העיר יסרבו לאשר את החוזה, מתחייבת העירייה להשיב לחברה את רכיב הבניה ששולם לה עפ"י המחירון שיהיה קיים באותה עת.

9.4 התמורה הנזכרת עבור רכיב הקרקע ורכיב הבניה לעיל מהווה את התמורה המלאה והיחידה עבור כל ההתחייבויות, הזכויות ושאר ההנאות אשר העירייה התחייבה לתת לחברה לפי חוזה זה.

10. מיסים, היטלים ותשלומי חובה

10.1 העירייה מצהירה ומתחייבת, כי תישא בתשלום המלא של מס שבח מקרקעין ו/או מס הכנסה והיטל השבחה אם יחולו על נשוא החוזה.

10.2 הואיל והעירייה, כרשות מקומית, פטורה מתשלום מס שבח לפי סעיף 72 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג-1963, אין צורך בתשלום מקדמה לפי תיקון מס' 70 לחוק זה.

10.3 החברה בלבד תישא בתשלום מס רכישה החל לגבי חכירת החדר.

10.4 לאחר ביצוע הדיווח לרשות המסים כל צד יעביר לצד השני את פרטי הדיווח ואת מספר השומה. מוסכם בזה בין הצדדים כי העירייה תשלם את כל המסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים (לרבות היטל השבחה בין אם הוצאה דרישה לתשלום ובין אם עדיין לא) וכל יתר תשלומי החובה השוטפים מכל מין וסוג שהוא, לרבות בגין עבודות הפיתוח שביצוען יידרש לשם הקמת החדר בהתאם להיתר ולתנאיו, החלים לגבי הנכס ו/או החדר ו/או הבניין מטעם הממשלה ו/או כל רשות אחרת לרבות רמ"י, וזאת עד ליום המסירה. מיום המסירה ואילך ישולמו המסים שלעיל ע"י החברה, למעט תשלומי החובה שכלולים בתנאי ההיתר או מתחייבים מתנאיו.

10.5 החברה תישא בתשלום הוצאות רישום החדר הכוללות, לפי העניין: אגרות רישום; חלקה היחסי בגין הוצאות רישום הבית המשותף; הוצאות בגין הכנת תשריט לרישום זיקת הנאה; הוצאות בגין רישום החכירה.

- 11. חתימה על מסמכים דרושים**
- הצדדים מתחייבים לחתום על כל המסמכים שיהיו דרושים לשם ביצועו של חוזה זה, להמציא כל אישור שיידרש על ידי הרשויות המוסמכות בקשר עם העסקה נשוא חוזה זה ולהופיע בכל משרד מוסד ו/או בכל מקום אחר ובפני כל גורם אחר לרבות רמ"י, והכל לשם ביצועו של חוזה זה בהתאם ללוח הזמנים הקבוע בו.
- 12. המחאת זכות**
- 12.1 צד לחוזה לא ימחה ו/או יסב ו/או יעביר ו/או ישעבד, באופן מלא, או חלקי, לאחר, את החוזה או ההזמנה או כל חיוב ו/או זכות ו/או טובת הנאה הכלולים בהם, ללא קבלת הסכמתו המפורשת של הצד השני לחוזה בכתב ומראש (למעט האמור בס"ק 12.4 להלן או חיוב שהיה קיים עובר למועד החתימה על חוזה זה). צד לא יסרב להמחאה כאמור אלא מטעמים סבירים וענייניים.
- 12.2 המחאה ו/או הסבה ו/או שיעבוד שלא ניתנה להם הסכמה כאמור, יהיו בטלים ומבוטלים ואותו צד ימשיך להיות חייב בהתחייבויות מכוח החוזה.
- 12.3 האמור לעיל בס"ק 12.1, 12.2 אינו מונע מהעירייה לבצע עסקאות בנכס (למעט בחדר), ובלבד שזכויותיה של החברה לפי חוזה זה לא תפגענה, וכן לא ימנע מהעירייה להסב את התחייבויותיה וזכויותיה עפ"י חוזה זה לתאגיד עירוני בשליטת העירייה. יחד עם זאת, במקרה בו הסבה כאמור לא כוללת זכויות קנייניות, העירייה תמשיך לחוב כלפי החברה בהתאם לחוזה זה.
- 12.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהיה רשאית להמחות ו/או להסב ו/או להעביר ו/או לשעבד את החוזה או כל חיוב ו/או זכות ו/או טובת הנאה הכלולים בו לחברת בת, או לחברה קשורה (כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968) של החברה וכן תהא רשאית להמחות ו/או להסב ו/או להעביר ו/או לשעבד את החוזה או כל חיוב ו/או זכות ו/או טובת הנאה הכלולים בו, לכל גורם, במקרה של שינוי ו/או פיצול מבני או מכירת נכסים של החברה, המתחייב על פי הוראות כל דין ובכלל זה, הוראות חוק משק החשמל, תשנ"ו - 1996 ו/או הוראות חוק החברות הממשלתיות, תשל"ה - 1975 ו/או החלטות ממשלה ו/או הסכם עם המדינה ו/או על פי הנחיית רגולטור מוסמך ו/או המבוצעים באישורו/ם. מובהר כי חוזה זה מחייב את העירייה ו/או מי שיבוא תחתיה על פי סעיף זה.
- 13. ויתור**
- שום ויתור, הימנעות מפעולה או מתן ארכה מצד אחד למשנהו ו/או אי שימוש בזכות מהזכויות המוקנות לו בחוזה, לא ייחשב כויתור על זכויותיו ולא יהווה תקדים ולא ישמש מניעה לכל תביעה או טענה מצדו, אלא אם נעשה הדבר בכתב.
- 14. תרופות**
- 14.1 מבלי לפגוע בכל הוראה אחרת של החוזה - בכל מקרה של הפרת החוזה או תנאי מתנאיו על ידי מי מהצדדים תחולנה הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א - 1970 (להלן: "חוק התרופות").
- 14.2 הפרה של סעיפים 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12 ו-14 תהווה הפרה יסודית כהגדרתה בסימן ב' לחוק התרופות, על כל המשתמע מכך.
15. חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה (ואישור עירייה איתנה).
- 16. שונות**
- 16.1 הסכם זה יהיה כפוף להוראות חוק משק החשמל, התשנ"ו - 1996, אמות המידה שהותקנו מכוחו ע"י רשות החשמל, וכן לכל הוראות חוק, דין, נוהל, והחלטות ממשלה או כל רשות מוסמכת שהיא שיחולו ביחס להתקשרויות מסוג זה החלות על החברה או על העירייה.
- 16.2 כל הוראה מהוראות חוזה זה אינה באה לגרוע מהוראה אחרת של החוזה, כי אם להוסיף עליה.
- 16.3 כל האמור בחוזה על נספחיו בלשון יחיד אף הרבים במשמע וכן להפך.

- 16.4 מוסכם בזה בין הצדדים כי כותרות הסעיפים נועדו לשם נוחיות והתמצאות בחוזה בלבד, כי אין הן מהוות חלק מהחוזה גופו ואין לעשות בהן שימוש לצורך פירוש החוזה או תנאי מתנאיו.
- 16.5 חוזה זה משקף את כל ההסכמות, ההבטחות והמצגים שבין הצדדים, ואין כל תוקף להבטחות, מצגים או הסכמות שאינן כלולות בחוזה זה, על נספחיו. יחד עם זאת, אין בחוזה כדי לפגוע או לשנות כל סיכום בכתב בנושא טכני במסגרת ההזמנה.
- 16.6 כל שינוי להסכם זה ייעשה בכתב ובחתימת הצדדים.
- 16.7 כל הודעה בכתב שתשלח לאחד מן הצדדים בדואר רשום, תחשב כאילו הגיעה לצד אליו נשלחה בתום שלושה ימי עסקים מעת מסירתה למשלוח, ואולם על אף האמור מוסכם בזאת כי ימים שאינם ימי עבודה במשרדי החברה (לרבות ימי שביתה, חול המועד סוכות, פסח וכל חופשה מאורגנת אחרת) לא יחשבו לצורך זה כימי עסקים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

חברת החשמל לישראל בע"מ

העירייה / מועצה

חשב מלווה לרשות המקומית
(ככל שמונה)

אישור עורך דין

אני הח"מ _____, עו"ד מ.ר. _____ מרחוב _____ מאשר בזה כי החתימה לעיל היא החתימה של ה"ה _____, וה"ה _____ אשר הינם מורשי חתימה כדין של עיריית _____ הנני מאשר כי זיהיתי את ה"ה _____ לפי ת.ז. מסי _____ וכי הנ"ל חתם על חוזה זה בשם העירייה לאחר שהבין את תוכנו ומשמעותו וכי קיבל ממני כל הסבר ו/או הבהרה שדרש.

עו"ד,

תאריך

אישור עורך דין

אני הח"מ _____, עו"ד מ.ר. _____ מרחוב _____ מאשר בזה כי החתימה לעיל היא החתימה של ה"ה _____, אשר הינם מורשה חתימה כדין של חברת החשמל. הנני מאשר כי זיהיתי את ה"ה _____ המוכרים לי אישית וכי הנ"ל חתם על חוזה זה חברת החשמל לאחר שהבין את תוכנו ומשמעותו וכי קיבל ממני כל הסבר ו/או הבהרה שדרש.

עו"ד,

תאריך

בקשה למחיקת הערת אזהרה – נספח ד'**מדינת ישראל****משרד המשפטים / אגף רישום והסדר מקרקעין****לשכת רישום המקרקעין בתל אביב**

שטר מס' _____

בקשה לביטול הערת אזהרהלפי סעיף 132 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969

אנו הח"מ:

| | | |
|--|------------------|-------------------------------|
| 520000472 | מספר חברה | חברת החשמל לישראל בע"מ |
| מס' זיהוי | סוג זיהוי | שם משפחה / שם פרטי / שם תאגיד |
| מבקשים בזה לבטל את הערת האזהרה שנרשמה לטובתנו בלשכת רישום המקרקעין | | |
| לפי שטר מס' _____ מתאריך _____ בגוש _____ | | |
| על הזכויות של: | | |
| מס' זיהוי | תת חלקה | שם משפחה / שם פרטי |
| | סוג זיהוי | |
| | | |

חברת החשמל לישראל בע"מ, ח"פ 520000472

חותמת וחותימה של מורשי החתימה+חותמת חברה

אימות חתימה ע"י עו"ד או רשם

אני מעיד כי היום התייצבו/ לפניי המבקש/ים הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות הפעולה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם.

תאריך _____ חותמת (שם וכתובת) _____ חתימה _____

חברת החשמל לישראל בע"מ

אני הח"מ, מצהיר כי בדקתי את מסמכי התאגיד:

הנדרשים בהתאם להוראות תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-

מס' תאגיד: **520000472**

2011, וכי הבקשה הוגשה כדין.

תאריך _____ חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת) _____ חתימה _____

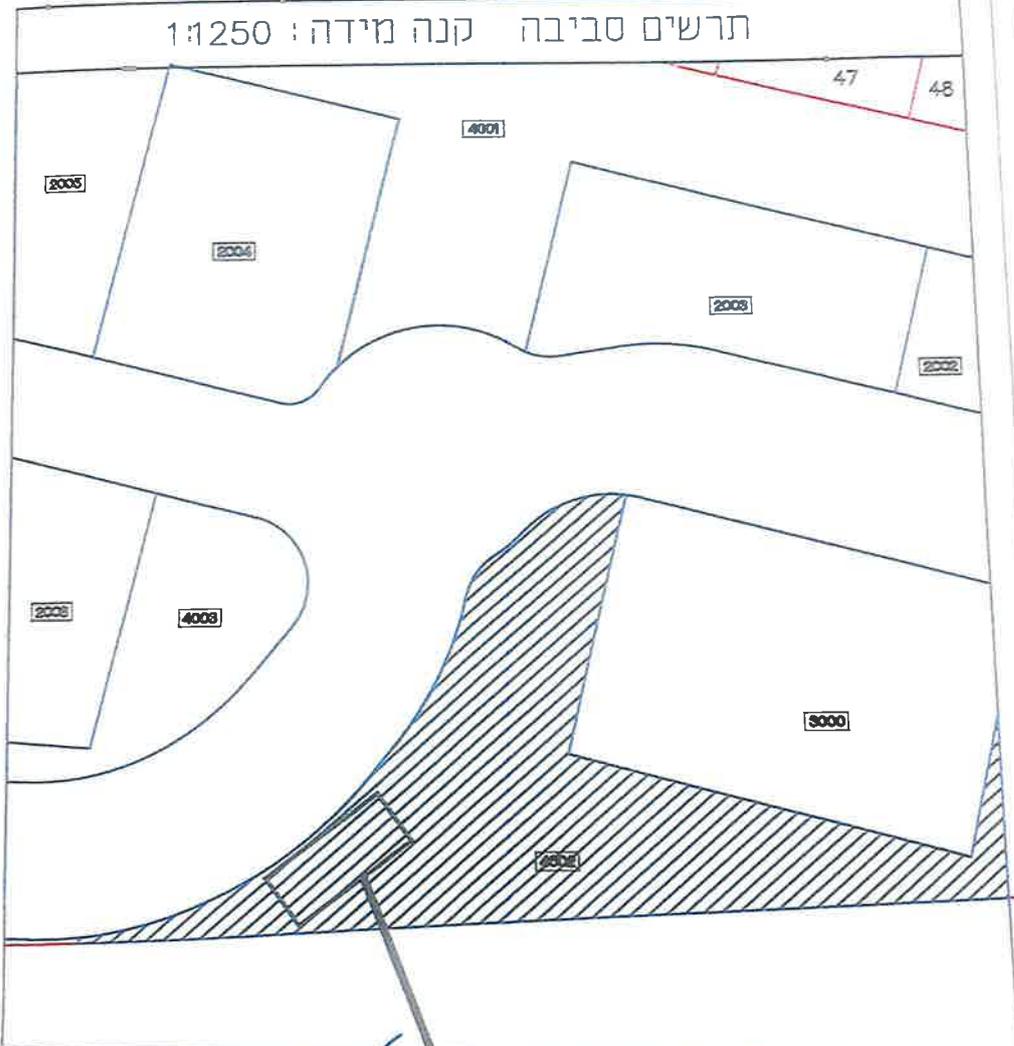
נתוני רשת זגבולות

1. המדידה בוצעה ברשת : ישראל 2005/12
2. נקודות הבקרה שעליהן מבוססת המדידה הן :
3. גבולות החלקות חושבו מ : תצ"ר מספר 1614/2019

תרשים סביבה קנה מידה : 1:1250

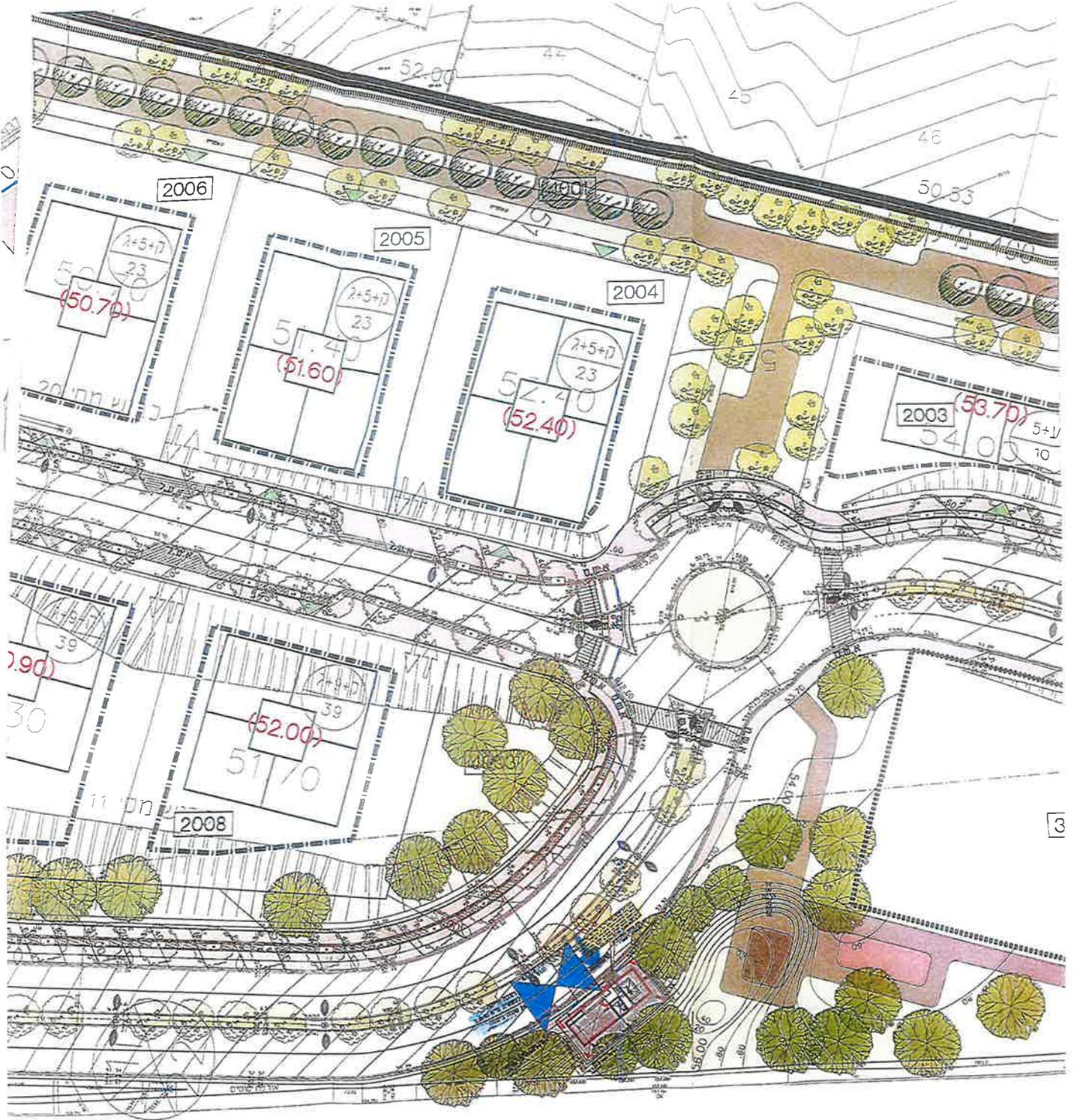
כ

| מספר ע"ש | מספר ע"ש |
|----------|----------|
| ע"ש דקנ | 42 |
| ע"ש אקנ | 43 |
| ע"ש | 44 |
| ע"ש אקנ | 50 |
| ע"ש ז | 51 |
| ע"ש אק | 52 |
| ע"ש אק | 53 |
| ע"ש | 54 |
| ע"ש | 55 |
| ע"ש אכ | 57 |
| ע"ש אכ | 58 |
| ע"ש | 59 |
| ע"ש אכ | 60 |
| ע"ש | 61 |
| ע"ש אכ | 62 |
| ע"ש אכ | 63 |

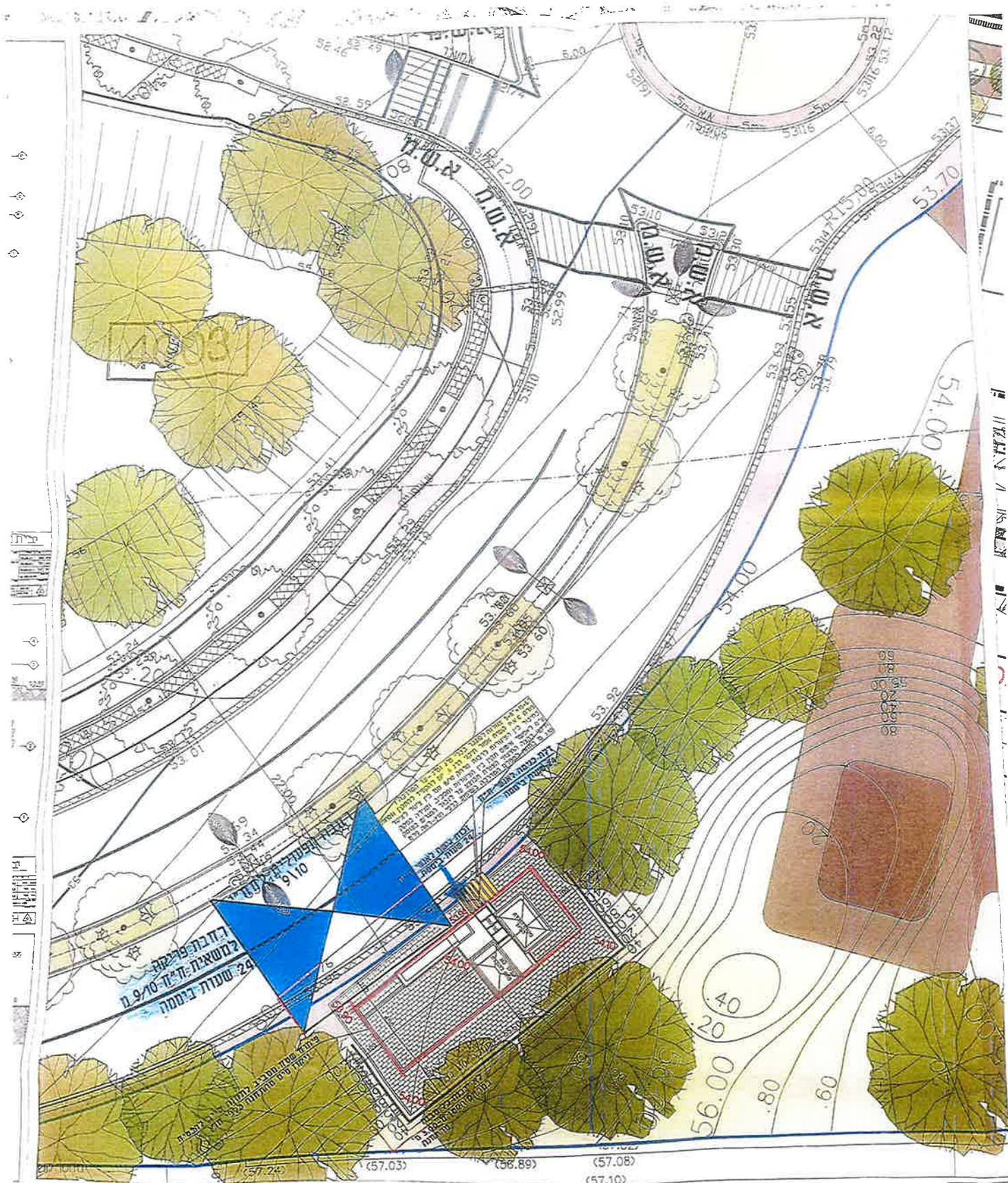


חדר טרפו

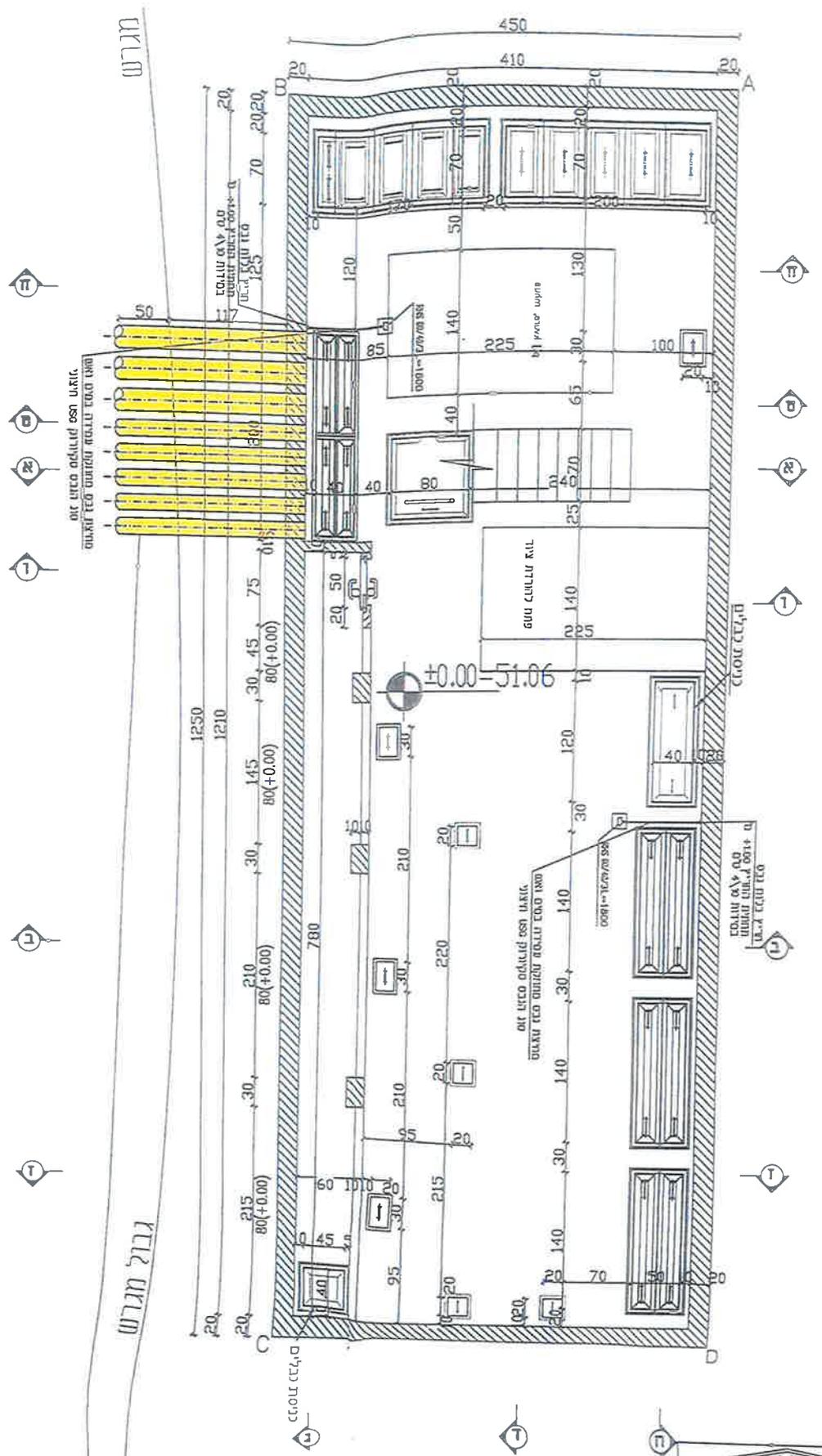
אני מאשר כי מפה זו הוכנה ונערכה בקנה מידה 1:250 והיא העתק נ
 על סמך מדידה שהסתיימה ביום 18.7.2022.
 בהסתמך על בקרת איכות שביצעתי למפה זו אני מאשר את כל הפרטים ו
 במפה, מדויקים לפי האמור: דרגת דיוק אופקי היא: 3 דרגת דיוק'
 המפה הוכנה לפי תקנות המדידות (מדידות ומיפוי), התשע"ו-2016. תאו



פיתוח שטח
קנ"מ: 1:250



פיתוח שטח
 ק"מ: 1:100



"5*8+15*6 צנורות לסעבר כבלי מ"ג ומ"ג - עד המדרכה !
 צנרת P.V.C קשיח אפור רבות מרחק 8/10 סמ בין צינור לצינור
 בחיבור בין הצינורות לרבות מרחק 8/10 סמ בין צינור לצינור
 ע"מ לאפשר איטום תקין בין הצינורות ומסביבם וסגירה בפנק
 חיקני בקצה החיצוני הצנרת תבוצע עד לגבול המגרם בעומק
 1.10 מ' בתחת למפלס המדרכה בשיפוע כלפי חוץ - ראה פרט

| בית תורה | | | |
|------------|-----|------------|-----|
| מ"מ | מ"מ | מ"מ | מ"מ |
| 25.06.23 | מ"מ | 25.06.23 | מ"מ |
| 25.06.23 | מ"מ | 25.06.23 | מ"מ |
| 25.06.23 | מ"מ | 25.06.23 | מ"מ |
| 02-00-A-01 | מ"מ | 02-00-A-01 | מ"מ |

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 416-0426395

רע/מק/2012ב' - שכונת מגורים בדרום העיר רעננה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רעננה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

מיוזמת התכנון
הועדה המחוזית - מחוז מרכז
18-08-2019
נ ר ת ק ל

הועדה המחוזית מנהל מרכז
19-08-2019
נ ר ת ק ל

אישורים

ועדה מקומית לתכנון ובניה
רעננה
אישור תכנית מס' 416-0426395, רשומה 2012
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
ביום 20.08.2017
פרץ אוקטובר
מהנדס עיריית רעננה
נע"ק
חיים ברוידא
ראש העיר רעננה

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על חלק מהשטחים הגובלים בכביש 531 בדרום רעננה והיא כוללת גם חלק מהשטחים שהופקעו לצורך סלילת כביש 531.

התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, בהתאם להוראות סעיף 6.4 לתת"ל 15. בהתאם לתכנית תוקם שכונת מגורים ובה 1,562 יחידות דיור, מהן 20% דירות קטנות וכן כוללת התכנית שטחים לבנייני ציבור, שטחים ציבורים פתוחים, שטחי מסחר ומערכת דרכים לרבות התוויית דרך עירונית שתשמש עוקף דרומי לעיר בצמוד לתוואי כביש 531.

התכנית תואמת את מדיניות התכנון ומגמות התכנון לעיר רעננה כפי שהותוו בתכנית המתאר רע/3000, והיא תכנית בסמכות ועדה מקומית.

תכנית זו מהווה מסמך מדיניות תכנונית מלא לכל מתחם תכנון לבנייה חדשה מסי' 4 עפ"י תכנית רע/3000, כנדרש בסעיף 21.6 א' להוראות התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רעננה

187500 קואורדינאטה X

675500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרומית לרחי פרדס משותף ועד כביש 531, מרחי המלכים במערב ועד הגבול המזרחי של גוש 6584.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רעננה - חלק מתחום הרשות:

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה חדשה בדרום רעננה לפי פירוט גושים חלקות להלן.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|--|-------------------|
| 6582 | מוסדר | חלק | 563 | 56, 286 |
| 6584 | מוסדר | חלק | 4-13, 50, 54, 87, 91-92, 95-96, 98, 100, 103-105, 107-108, 120-124 | 61, 115, 118 |
| 6588 | מוסדר | חלק | 7-9, 15-17, 20-21, 58, 67-68, 71, 74, 77, 79, 86, 91, 95-96 | 97 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

דרום השרון

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| תאי שטח | יעוד |
|--|-----------------------------|
| 2040 - 2037 | מגורים ב' |
| 2016 - 2011, 2007 - 2001 | מגורים ג' |
| 2048 - 2041, 2036 - 2027, 2025 - 2017, 2010 - 2008 | מגורים ד' |
| 3006 - 3000 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 2026 | מבנים ומוסדות ציבור לבריאות |
| 4013 - 4001 | שטח ציבורי פתוח |
| 6006 - 6001, 124, 123, 97, 96 | דרך מאושרת |
| 5015, 5014, 5011 - 5001 | דרך מוצעת |
| 5013, 5012 | דרך משולבת |
| 122, 120, 95 | מסילה מאושרת |
| 121 | מפגש דרך-מסילה |

| תאי שטח כפופים | יעוד | סימון בתשריט |
|---|---------------------|---------------------|
| 3000 | מבנים ומוסדות ציבור | אתר/מתחם לשימור |
| 5001 | דרך מוצעת | בלוק עץ/עצים להעתקה |
| 2003 | מגורים ג' | בלוק עץ/עצים להעתקה |
| 4003 | שטח ציבורי פתוח | בלוק עץ/עצים להעתקה |
| 5007, 5001 | דרך מוצעת | בלוק עץ/עצים לעקירה |
| 2004, 2001 | מגורים ג' | בלוק עץ/עצים לעקירה |
| 2048, 2029, 2027 | מגורים ד' | בלוק עץ/עצים לעקירה |
| 4006, 4003, 4002 | שטח ציבורי פתוח | בלוק עץ/עצים לעקירה |
| 5001 | דרך מוצעת | בלוק עץ/עצים לשימור |
| 2030, 2027 | מגורים ד' | בלוק עץ/עצים לשימור |
| 4006, 4004, 4001 | שטח ציבורי פתוח | בלוק עץ/עצים לשימור |
| 124 | דרך מאושרת | גשר/מעבר עילי |
| 3005, 3001 | מבנים ומוסדות ציבור | גשר/מעבר עילי |
| 4004, 4001 | שטח ציבורי פתוח | גשר/מעבר עילי |
| 124 | דרך מאושרת | דרך /מסילה לביטול |
| 5005, 5001 | דרך מוצעת | דרך /מסילה לביטול |
| 2002 | מגורים ג' | דרך /מסילה לביטול |
| 4004, 4002, 4001 | שטח ציבורי פתוח | דרך /מסילה לביטול |
| 6005 - 6001, 124 | דרך מאושרת | הנחיות מיוחדות |
| 5007 - 5001 | דרך מוצעת | הנחיות מיוחדות |
| 3006 - 3001 | מבנים ומוסדות ציבור | הנחיות מיוחדות |
| 2014 - 2011 | מגורים ג' | הנחיות מיוחדות |
| 2032, 2029, 2018, 2017, 2010, 2047 - 2044 | מגורים ד' | הנחיות מיוחדות |
| 4007, 4005, 4003 - 4001 | שטח ציבורי פתוח | הנחיות מיוחדות |

| | |
|-------------|---|
| 6.16 | הריסות ופינויים |
| | <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה.</p> <p>ב. לא יוצאו היתרי בנייה במגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה וכן לא יוצאו היתרי בנייה במגרשי התמורה שהוקצו לבעלי החלקות המקוריות בהן סומנו מבנים להריסה, אף אם במגרשי התמורה לא מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים במגרש ובחלקה המקורית.</p> <p>תנאי זה יחול גם על בעלי חלקות מקוריות שבהן סומנו מבנים להריסה, גם אם החלקה המקורית יועדה בתכנית לצרכי ציבור.</p> <p>ג. כל הוצאות בגין הריסת המבנים ופינוי המגרש, יחול על מבקש היתר הבנייה.</p> |

| | |
|-------------|---|
| 6.17 | חלוקה ו/ או רישום |
| | <p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לעניין זה יראו את התכנית לצורכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצורכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p> <p>ב. לאור פערים בין השטח המדוד בפועל, כפי שבא לידי ביטוי בשרטוט הגרפי של המגרשים, לבין השטח הרשום של החלקות וחלקי החלקות בתחום התכנית - יתכנו פערים קלים בשטחי המגרשים.</p> <p>פערים בין השטח שיירשם לשטח המדוד לא יהוו סתירה להוראות התכנית.</p> <p>ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה.</p> |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

| |
|---|
| <p>שלבי האכלוס של יחידות הדיור בתכנית יהיו כלהלן:</p> <p>א. עד 60% מסך יחידות הדיור בתכנית - אכלוס מידי.</p> <p>ב. יתרת יחידות הדיור יאוכלסו לאחר השלמת החיבור מזרחה של כביש הטבעת הדרומי אל רח' קזן.</p> |
|---|